

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 49-2024**

5 **DEL 24 DE JUNIO DE 2024**

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

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

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

21
22 Ausente con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente.

23 *****

24
25 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

28 1º. Aprobación de orden del día.

29 2º. Lectura y aprobación de las actas N° 45-2024 del 10/06/2024 y N° 46-2024 del
30 13/06/2024.

31 3º. Presentación de informe sobre el proyecto Tierra Prometida. -Continuación-

32 4º. Solicitud de aprobación de dieciséis bonos extraordinarios individuales. (Oficio
33 BANHVI-GG-OF-0669-2024)

1 5°. Solicitud de ajuste a los montos de bono familiar de vivienda para 3 casos individuales.
2 (Oficio BANHVI-GG-OF-0668-2024)

3 6°. Tema confidencial de Junta Directiva.

4 *****

5

6 **1° Aprobación de orden del día**

7

8 **Director Presidente:** Don Guillermo, adelante. Aprobación de la agenda.

9 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

11 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

12 **Director Presidente:** Aprobada.

13 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

15 *****

16

17 **2° Lectura y aprobación de las actas N° 45-2024 del 10/06/2024 y N° 46-2024 del**
18 **13/06/2024**

19

20 **Director Presidente:** Pasamos al punto 2: Lectura y aprobación de las actas N° 45-2024
21 del 10/06/2024 y N° 46-2024 del 13/06/2024. Algún comentario u observación, sino para
22 someterlo a votación.

23 **Sr. López Pacheco:** Don Guillermo.

24 **Director Alvarado Herrera:** Aprobadas.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobadas.

26 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobadas.

27 **Director Presidente:** Aprobadas.

28 **Director Rojas Jiménez:** Aprobadas.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobadas.

30 *****

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** La Fundación no tiene por qué estar con la
32 Administración presente.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo sí considero que sí es importante.

34 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Qué deben estar presentes?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por si hay algún tema de fondo, técnico, más detalle, yo sí creo que
2 deben estar presentes. Igual ellos no tienen mucho tiempo, ellos tienen que regresarse
3 relativamente rápido. Entonces los más que nos van a acompañar es solo al inicio y
4 después se irán, en todo caso [ininteligible].

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo había entendido que ellos venían porque Guillermo
6 pidió que volvieran a venir para hacer las ...

7 **Director Presidente:** Sí, yo entendía eso también, que era la idea que Guillermo viera...

8 **Director Rojas Jiménez:** Pero entonces no hay ningún problema, que pase Fundación,
9 atiende la consulta don Guillermo, si alguien más tiene alguna duda, se hace y se va y sigue
10 la Administración.

11 **Director Presidente:** Esa era la idea.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo no le veo ningún problema tampoco.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** De hecho, que ellos tienen que presentar todavía el informe final.
14 Después de la presentación tienen que presentar un informe por escrito, que lo van a
15 presentar esta semana.

16 Nosotros no dependemos de ellos. No dependemos de ellos, pero podría ser que haya
17 algún elemento muy detallado, muy puntual, que conozca el técnico de la Fundación.

18 Yo no tendría problema que estén, además no van a emitir mayor criterio, pero también
19 tienen poco tiempo y van a estar creo que la primera hora, hora y media máxima.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo creo que es un tema nuestro y que no debemos
21 revolver las cosas, que una cosa es con la confianza que yo le puedo hablar a la
22 Administración de mi Banco y otra cosa con la que le pueda hablar a ...

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pasémoslos y ...

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Pasémoslos y que hagan lo que tengan que hacer. Como dice
25 Rodolfo, se pregunta, lo que sea y después viene ... les damos las gracias y ...

26 **Director Presidente:** Vamos de nuevo, entonces.

27 *****

28

29 **3° Presentación de informe sobre el proyecto Tierra Prometida. -Continuación-**

30

31 [Se incorporan a la sesión los siguientes representantes de la Fundación para la Vivienda
32 Rural Costa Rica – Canadá: Juan José Umaña Vargas, Gerente General; Steve Montero
33 Ramírez, Mauricio Alvarado Herrera y David Aguilar.

34

1 Además, se incorporan durante la discusión del tema, los señores José Pablo Valerio
2 Sánchez, funcionario del Departamento Técnico; y Walter Ledezma Rojas, Viceministro de
3 Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Este último, participa
4 de forma virtual, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams]

5

6 **Director Presidente:** Vamos con el Punto 3: Presentación del informe sobre el proyecto
7 Tierra Prometida.

8 En la primera parte es la entidad, para terminar de aclarar algunas dudas de los miembros
9 de la Junta y posteriormente el informe de la Administración.

10 **Sr. Umaña Vargas:** Buenas tardes.

11 **Director Presidente:** Don Guillermo, adelante. Como habíamos quedado el jueves
12 pasado, había unas dudas que habían quedado de don Guillermo, y entonces voy a darle
13 la palabra a él para que ...

14 **Sr. Umaña Vargas:** Perfecto. Lo que gusten.

15 **Director Presidente:** Don Guillermo, adelante.

16 **Director Alvarado Herrera:** Gracias otra vez a la Fundación por estar presente,
17 lamentablemente no puedo estar presencial, pero quisiera ir a los dos temas que señalé en
18 la sesión pasada y que quería ampliar.

19 El primero, don Juan José, es el tema de los tiempos; comprendí del análisis que se hizo
20 que el tema de retrasos, de lo que tenía anotado conllevaba órdenes de compra, que
21 además esas órdenes de cambio algunas duraron mucho en su trámite; comprendí también
22 que había habido pagos que sufrieron retraso y lo último fue que el constructor no facturaba
23 en el momento en que se le rechazaban algunas de las órdenes de cambio y yo quisiera
24 entender mejor estos mecanismos para comprender entonces los retrasos que ha tenido el
25 proyecto con respecto al cronograma constructivo. Esa es la primera.

26 La segunda era el tema con respecto a la calidad de las obras, del análisis que se desarrolló
27 comprendí que habían, por parte de la Fundación, habían desarrollado toda una serie de
28 análisis tanto de la calidad del concreto como el tema de las pruebas en las calles y hasta
29 donde vi ambas habían dado positivo y donde no habían dado positivo pedían entonces
30 desarrollar la obra otra vez y después había un tema ahí y que era el tema de las tuberías
31 que quería ver cómo va a encarar entonces la Fundación y su gente, el tema este de que
32 el material fue pudo haber caído dentro de las tuberías; esas serían las 2 preguntas. No sé
33 si me expliqué don Juan José.

1 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, gracias, don Guillermo, las 2 primeras sí se las entendí, la última
2 no comprendí muy bien, en cuáles tuberías, si eran las tuberías pluviales/ o las tuberías de
3 agua potable.

4 **Director Alvarado Herrera:** Las pluviales.

5 **Sr. Umaña Vargas:** Okey, okey, bueno voy a tratar de referirme a sus inquietudes. En
6 cuanto a los tiempos de finalización de obra, efectivamente ha habido, primero ha habido
7 órdenes de cambio, hablábamos en la sesión pasada de 44 órdenes aprobadas y más de
8 60 órdenes presentadas, algunas de ellas significaban un plazo adicional de las que el
9 Banco aprobó; hay plazos adicionales ya establecidos y en las últimas que quedan por
10 aprobar, hablábamos, las que están presentadas y aprobadas por la Fundación y en espera
11 de aprobación del Banco, nos llevaba el proyecto al plazo de terminación a octubre de 2024,
12 aparte de eso hay 2 o 3 órdenes más presentadas por la empresa constructora que todavía
13 las tenemos en estudio.

14 Por otro lado, efectivamente en algún momento hubo atrasos por parte del Banco tanto en
15 las órdenes de cambio, como en los pagos, luego esa situación se normalizó, sobre todo la
16 de los pagos y efectivamente también el contratista en algún momento no quería avanzar
17 en algunos ítems porque argumentaba que él no iba avanzar si no se le aprobaban las otras
18 órdenes de cambio; porque argumentaba un desequilibrio financiero del contrato si eso no
19 estaba aprobado.

20 Entonces ha habido de todo en lo que se refiere al plazo, por diversas fuentes para
21 aumentar ese plazo.

22 En cuanto a la calidad de las obras, efectivamente también hablábamos de que se habían
23 hecho prácticamente 40 en los concretos, 40 pruebas de laboratorio, todas las de concreto
24 dieron bien, todas las pruebas de concreto dieron bien y ahora que se está colocando el
25 material de base y subbase se están haciendo las pruebas respectivas; David me
26 confirmaba ahora que la semana pasada creo que fue que mandamos a hacer una cantidad
27 importante de pruebas en la base y todas están dando, hoy nos dieron el resultado de que
28 todas dieron positivo, entonces lo único que había en algún momento la semana tras-
29 anterior, habían un par de pruebas que dieron por encima más bien del rango establecido
30 de resistencia y eso podría traer algún problemita en términos de rigidez del pavimento,
31 queda más rígido el pavimento de lo recomendado, sin embargo habían formas de mitigar
32 eso y eso fue lo que le dijimos al contratista, eso en cuanto a la calidad de las obras.

1 Me dice aquí el ingeniero del proyecto que ya se aclaró que esa rigidez o ese poquito que
2 estaban dando de más resistencia algunas de las pruebas, no era significativa en cuanto al
3 comportamiento del pavimento.

4 En cuanto a las tuberías pluviales, lo que recuerdo que hablamos en la sesión pasada es
5 que habían 2 de los desfogues pluviales que tenían un nivel de desfogue más bajo que el
6 que indicaban los planos, entonces esa situación ya se la comunicamos al contratista, al
7 constructor, para que nos aclare, porque los valores que él nos indica en una gestión previa
8 eran diferentes a los que decían los planos; entonces estamos revisando eso; o sea son
9 dos desfogues que estarían quedando un poquito más abajo de lo que deberían quedar,
10 entonces el río o el cuerpo de agua pero eso está en vías de solución. Creo que esas eran
11 las tres dudas, don Guillermo, no sé si me quedo algo.

12 **Director Alvarado Herrera:** Don Juan José, en el tema de los tiempos, cuánto pudo haber
13 habido de retraso con respecto al tema de la aprobación de órdenes de cambio o del giro
14 de los recursos dentro de esto, que, según los datos que ustedes tienen, nos amplía el
15 contrato de construcción por cuatro meses, nada más para tener una idea.

16 **Sr. Umaña Vargas:** Primero, con lo de los pagos, eso se dio creo que en uno o dos de los
17 desembolsos al puro principio y luego el Banco corrigió la situación, como en 2 meses hubo
18 ese tipo de problemas, en abril y mayo del año pasado.

19 En cuanto a los plazos de los trámites de las órdenes de cambio, lo agrupamos en diferentes
20 grupos, valga la redundancia, de órdenes de cambio; el grupo 1 duró 97 días naturales, el
21 grupo 2 duró 111 días naturales, el grupo 3: 28 días naturales el grupo 4: 100 días naturales
22 y el grupo 5: 68 días naturales; no significa que eso haya atrasado el proyecto en eso,
23 porque no todo eso estaba en ruta crítica, tal vez algunas partes, pero eso es lo que han
24 durado los trámites de las órdenes de cambio.

25 **Director Alvarado Herrera:** Muchas gracias.

26 **Sr. Umaña Vargas:** Con mucho gusto don Guillermo. No sé si alguien más tenía alguna
27 otra consulta o duda.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Vamos a ver, el señor dice “no avanzo mientras no se apruebe
29 una orden de cambio”,

30 **Sr. Umaña Vargas:** En una actividad específica.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Y entonces a +eso iba, supongo yo, iba atrasando la siguiente
32 actividad ¿legalmente se puede hacer eso?

33 **Sr. Umaña Vargas:** Digamos no es, es una forma como de chantajear el proyecto y se lo
34 hemos dicho varias veces, sin embargo, en algunas cosas tiene razón, es decir, si la

1 actividad que él va a hacer ahora depende de la aprobación de una orden de cambio, pues
2 uno podría decir que si tienes razón; lo que él no puede es parar el proyecto, entonces lo
3 que hemos tratado es de que avance en otros frentes mientras se define esa la situación
4 de la orden de cambio.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Como que el mensaje que a uno le ha llegado es como que el
6 señor sí para, a tal punto de que a veces hay muy poca gente, después que contratan a
7 personas diferentes, subcontratistas, mañana el otro y trabajan diferente, y no sé con qué
8 programación lo van haciendo, mi pregunta es ¿el trabajo que ellos van haciendo obedece
9 a una programación controlada por ustedes?

10 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, hay un cronograma general de avance de obra, algunas actividades
11 han sufrido atrasos, ya sea por la orden de cambio, por cuestiones climáticas o diversas
12 cosas, pero sí, nosotros tratamos de ir siguiendo ese cronograma, sin embargo, estamos
13 apercibiendo ahora al contratista para realmente hacer un cambio de velocidad para lograr
14 terminar en esta última fecha que estamos aprobando.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo no recuerdo muy bien eso de 1, 2, 3, 4, 5, perdoná que me
16 ... y cuando hablaste de que en uno 97 ...

17 **Sr. Umaña Vargas:** Ah, los grupos de órdenes de cambio. Acordémonos que son 62
18 órdenes de cambio, 44 aprobadas, entonces las dividimos en diferentes grupos conforme
19 lo iban presentando.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, pero éstas están interrelacionadas entre sí, de manera
21 que si no se aprueban todas, no puedo avanzar en "X" trabajo.

22 **Sr. David Aguilar:** Tal vez para aclarar esa consulta, hay algunas órdenes de cambio que
23 en su momento eran prioritarias, que se ocupaba una pronta definición, porque si no sí iba
24 a incidir en la ruta crítica de ejecución del proyecto, entonces se fueron presentando así,
25 conforme se iban recibiendo en la Fundación, se le iba dando ese análisis y conforme iba
26 transcurriendo ese plazo del proyecto, iban apareciendo otras órdenes, por ejemplo las que
27 se motivaron por lluvias, entonces esas órdenes de cambio que tenían un financiamiento
28 adicional para reparación por lluvias sí afectan la ruta crítica, por ejemplo de base
29 estabilizada, porque hasta que no se reparen la subbase, no podemos avanzar con esa
30 otra actividad, y así sucesivamente se fueron presentando algunas.

31 **Sr. Umaña Vargas:** Tal vez para contestar, algunas sí tienen esa interrelación, otras no.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces cuando hablamos, eso es histórico.

33 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, es anecdótico.

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuando decimos Grupo 1 y que duraron 97 días, sin aprobarse,
2 sin resolverse, esas Grupo 1, por qué las pusieron en Grupo 1 ¿Por qué eran prioritarias?
- 3 **Sr. Umaña Vargas:** No, porque fue el orden, llegaron primero.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** En ese grupo pudo haber algunas que afectaran la ruta crítica
5 y otras no. A mí me parece y ahora quisiera desglosar [ininteligible], cuántas de ustedes y
6 cuántas del BANHVI, me parece a mí, si yo fuera constructor, todos nosotros tenemos un
7 contrato, yo pido una orden de cambio y me mandan a 97 días, no sé si todas juntas o 97
8 días todas duraron. Si la sumatoria de ellas duraron 97 o es que la más larga de ellas fue
9 97 días para resolver.
- 10 **Sr. David Aguilar:** Sí, vamos a ver; las órdenes de cambio, esos plazos que situara don
11 Juan José fue en el momento en que ingresaron al BANHVI, entonces esas órdenes de
12 cambios que vivimos ahí de 97 días, perfectamente alguna pudo tener 120 días desde que
13 se presentó en Fundación, mientras que nosotros revisamos, pedíamos aclaraciones a la
14 empresa y una vez que ya teníamos toda esa información, es que nosotros hacemos el
15 informe de solicitud al Banco solicitándole la reasignación de saldos, que es lo que se ha
16 hecho en la mayoría de las órdenes de este proyecto; hay algunas por ejemplo, que tuvieron
17 una revisión, cómo llamarlo, tal vez discontinua, se presentaron al BAHNVI, luego el
18 BANHVI solicitó aclaraciones a la Fundación, la Fundación remite esas solicitudes de
19 aclaraciones a la empresa, entonces hay que esperar a que la empresa presente eso para
20 volver a activar el proceso de revisión de órdenes, pero en términos generales los plazos
21 que Juan José citó ahora fueron los periodos de revisión aquí a lo interno del Banco.
- 22 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, por eso decía yo, tal vez retomando lo que hablábamos en la sesión
23 anterior, de que realmente para terminar el proyecto necesitamos ponernos en sintonía
24 todos, nosotros en primer lugar, el constructor y el Banco, para tratar de que esos tiempos
25 muertos que hay en diferentes trámites, bueno, en muchos tiene que haber algún tiempo,
26 pero que sea el menor posible, de manera que podamos realmente minimizar el impacto
27 que puedan tener esas revisiones en el plazo final del proyecto.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo finalmente pienso que esos plazos son una locura.
- 29 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, son muy altos.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Altisísimos, si yo estoy ahí construyendo y pido un cambio y
31 dura 90 días, 3 meses después, es imposible.
- 32 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, además hay cambios que se rechazaron, unos por nosotros y otros
33 por el BANHVI.

- 1 **Sra. Ulibarri Pernús:** Yo me imagino que esas órdenes que se rechazaron de ninguna
2 manera impactaron las rutas críticas.
- 3 **Sr. Umaña Vargas:** Los que se rechazaron después de durar ese plazo sí, hubo otros que
4 no están en esa tabla que rechazamos nosotros de previo, ni siquiera llegaron al Banco.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero poniéndome en los zapatos del contratista.
- 6 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, claro, claro, es complicado,
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Las órdenes de cambio se dan en los proyectos [ininteligible]
8 definitivamente es un tema que habrá que revisar.
- 9 **Sr. Umaña Vargas:** Yo personalmente creo que debemos pulir el proceso. Y ya les digo,
10 puede ser que nosotros tengamos parte en ese procedimiento y tengamos que mejorarlo,
11 pero al Banco también.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Ese cambio en más de una semana, normalmente se dan
13 ocho días máximo. Qué idea tienen ustedes para alinear [ininteligible]; yo he estado
14 pensando, vamos a hacer esto y esto porque todos creíamos que la empresa era la
15 desalineada, en parte tiene sus cosas, pero también [ininteligible].
- 16 **Sr. Umaña Vargas:** Yo creo que si logramos sintonizarnos en que lo que haya que aprobar,
17 realmente lo aprobemos; lo que haya que rechazar digamos “no, esto lo rechazamos” y los
18 llamamos otra vez a una reunión, hemos tenido, Dagoberto nos ha facilitado aquí para hacer
19 un par de reuniones con el constructor y desde ya y hoy y el viernes pasado los estuvimos
20 apercibiendo de ciertas cosas que hay que resolver a la brevedad posible, pero si es muy
21 importante tener claridad en cuanto a las órdenes de cambio que están pendientes para
22 llevar una posición y decir “esto se aprueba y esto no se aprueba” y vamos para adelante.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué porcentaje de las órdenes de cambio que ustedes
24 mandaron aquí fue rechazado?
- 25 **Sr. David Aguilar:** Como 3 o 4.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que quiero entender eso, ¿las órdenes de cambio fueron
27 enviadas?
- 28 **Sr. Umaña Vargas:** Fueron enviadas. A lo que recuerdo se habían mandado como 66
29 órdenes y se habían aprobado como 44. sí, creo que fueron 11 las rechazadas.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** De las que ustedes dijeron “sí, voy a mandar al Banco”, ¿qué
31 porcentaje fue rechazado?
- 32 **Sr. Umaña Vargas:** 10% digamos, pero como dice Mauricio, lo importante no es si fuera 10
33 o un 20, lo importante es qué incidencia tienen esas órdenes en el desarrollo del proyecto.
- 34 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro.

1 **Sr. Umaña Vargas:** Sobre todo las 2 órdenes, hay 2 órdenes son las que “se llevan el
2 premio”, que son las de la subbase, que con Dagoberto fuimos desde septiembre del año
3 pasado allá y veíamos que tal vez eso “podíamos ceder” digamos como Sistema en esas 2
4 órdenes de cambio y lograr que no tuviera excusas el constructor para seguir con la otra,
5 eso no lo hemos logrado todavía, fueron rechazadas por Departamento, bueno, están en
6 estudio todavía en el Departamento Técnico, o sea ellos hicieron un, entiendo que la
7 comunicación de parte de la Gerencia todavía no ha sido la última palabra, están en eso,
8 porque nos llegó una nota del Arquitecto Valerio en ese sentido, pero no sé porque él dejaba
9 ahí que la administración del Banco podía revisar esas órdenes de cambio positivamente,
10 entonces estamos esperando eso.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces tenemos órdenes de cambio del año pasado todavía
12 hoy que no hemos resuelto

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es una reconsideración que solicitó el desarrollador con base en un
14 estudio técnico adicional que él practicó para demostrar si lo que estaba en el cartel era
15 viable y entonces presentó este año una reconsideración, verdad David y en este momento
16 lo tiene don Walter.

17 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, nosotros emitimos un informe con base en eso que argumentó el
18 contratista, ese informe se emitió este año y estamos esperando esas respuestas, yo creo,
19 calculo que si esas 2 orden de cambio las logramos aprobar, eliminamos en un altísimo
20 porcentaje las excusas que pueda tener, dejamos sin argumentos al constructor, para seguir
21 adelante y eso es importante, entonces concentrarse en esas dos que están por ahí
22 pendientes. La primera vez se presentaron el año pasado, luego el constructor hizo una
23 argumentación diferente, nosotros las volvimos a enviar al Banco, el Banco nos pidió

24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo las mandaron ustedes al Banco?

25 **Sr. David Aguilar:** Eso se pudo haber enviado a mediados de febrero y desde entonces
26 han pedido aclaraciones.

27 **Sr. Umaña Vargas:** Desde febrero a la fecha el Banco ha venido pidiendo algunas
28 aclaraciones, han ido y venido y estamos en la fase final.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo estaba pensando en este proyecto y podemos pensar en
30 otros también que el atraso que ha tenido, de 8 meses a 20, estamos hablando de 12 meses
31 más, ¿no?, lo que eso significa en el impacto del, obviamente de las familias ni se diga, del
32 proyecto como tal, si este atraso de 12 meses y quien sabe cuántos más ¿qué impacto
33 realmente, no solo social, sino que impacto económico tiene el proyecto?

1 **Sr. Umaña Vargas:** Bueno, hablamos del otro día de que las órdenes de cambio sumadas
2 dichosamente en términos monetarios, porque el proyecto, acordémosnos que es un
3 proyecto de 2.400 millones, monetariamente si sumamos las órdenes de cambio a aquel
4 corte que habíamos hecho, creo que andaba alrededor de 68.000.000 de diferencia nada
5 más, digamos eso es positivo o nada más digo yo, porque el proyecto inició, se licitó en el
6 2017, si mal no recuerdo; es la primera vez que se licitó y se empezó a construir en el 2022
7 entonces hubo 5 años ahí en donde cuestiones que habían en el diseño cambiaron,
8 motivando red de cambio y precios cambiaron, etcétera, entonces hay una serie de factores
9 que motivan el cambio en duración; el contratista esperaba y nosotros también, terminar
10 ese proyecto en 8 meses, es decir, que nos lleváramos encima un invierno y ya nos hemos
11 llevado 3.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo entiendo los cambios y todo, además de que era un
13 asentamiento informal y probablemente los asentamientos formales son con menos
14 [ininteligible] y toda esa historia. 68.000.000 de 2.400, que es el contrato, ¿qué
15 representa?

16 **Sr. Umaña Vargas:** Es un poquito menos del 3%, si mal no recuerdo, 2.6%.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** 2,6% de incremento en las órdenes ...

18 **Sr. Umaña Vargas:** No, pero en plata, en cantidad de órdenes son más de, hemos logrado
19 trasladar partidas, es decir, con los cambios que ha habido, hay partidas que no se van a
20 ocupar y otras que sí aumentaron, entonces hicimos una reasignación de saldos ...

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Haciendo esa reasignación, el resultado final ...

22 **Sr. Umaña Vargas:** Queda un déficit de 68 millones.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea que nos está costando 68 millones más ...

24 **Sr. Umaña Vargas:** Lo cual es muy poco considerando el tiempo, ahí también el problema
25 es que también las familias tienen la misma cantidad de meses de no recibir el producto
26 final, la municipalidad también entonces crea una ...

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Estoy pensando en general, no estoy pensando en ese
28 proyecto, estoy pensando en general, en cualquier proyecto hay que repensar bien este
29 tema de las órdenes de cambio, el impacto, para efectos de que hasta qué punto nos
30 ponemos a ver la [ininteligible]

31 **Sr. Umaña Vargas:** Reajuste, sí, claro. La única ventaja es que en los últimos meses el
32 país ha tenido una inflación más bien a la baja o muy controlada, pero sí hay un impacto
33 ahí importante.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Si uno se pone a ver, el reajuste con el tiempo, pensando mucho
2 en las órdenes de cambio ...

3 **Sr. Umaña Vargas:** Sobre todo, doña Eloísa, cuando se trata de proyectos como estos de
4 bono colectivo, que han sido sujetos de concurso, no proyectos de artículo 59, que es el
5 mismo constructor el que los ha traído, tiene una connotación diferente. Aquí más bien se
6 nos quería ampliar un poquito el tema anterior.

7 **Sr. Alvarado Herrera:** Tal vez en esa línea que usted, me parece, creo que coincidimos
8 doña Eloísa creo que es muy importante el control financiero del proyecto, y por supuesto
9 resguardar el buen uso de los fondos públicos, sin embargo, muchas veces por cuidar lo
10 que usted decía, los cincos, se nos escapan los millones, sobre todo se nos escapa el
11 tiempo, eso no significa violentar para nada los procesos, ni mucho menos, pero lo que
12 hemos venido tratando de coordinar y de tratar de apuntar en la misma línea con el Banco,
13 es entender los proyectos desde una perspectiva más amplia que la técnica, es decir, el
14 impacto social y el atraso en el proyecto, muchas veces seguirá siendo más caro en
15 términos generales, que lo que inicialmente se pretendió cuidar.

16 Recuerdo que en setiembre del año anterior, cuando visitamos el proyecto en conjunto con
17 la Administración del BANHVI, en ese momento la orden de cambio de la orden 35 era por
18 7 millones de colones; esa es la que hoy, después de múltiples rechazos no hemos logrado
19 sacar adelante y hoy ya va por treinta y pico de millones, entonces cuidamos 7 millones en
20 su momento, que no digo que los desperdiciemos, pero el impacto general que esto tiene
21 en la comunidad, en la presión de la gente, y en tener el proyecto por un segundo invierno
22 sin cumplirlo, termina siendo mucho más caro y hoy todavía tenemos la incertidumbre de si
23 realmente se va a aprobar o no, pudiera ser que esto vaya a dar al traste incluso con el
24 contrato actual del constructor, y entonces nos vamos un año más o lo que sea, como lo
25 conversábamos en la sesión anterior, y el proyecto no logra cumplir con su fin que es
26 terminar con su plan de inversión y satisfacer las necesidades que tiene la gente.

27 Esa perspectiva amplia, más allá del tema técnico y financiero es lo que no hemos logrado
28 hacer entender.

29 **Sr. Umaña Vargas:** Eso era básicamente.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Entiendo bien, Mauricio. Cuidamos cincos y los colones se te
31 están yendo. Y entendí que eso era por 7 millones.

32 **Sr. Alvarado Herrera:** Sí señora, la orden 35 era inicialmente por 7.200.000. Era una calle
33 la que tenía problema.

-
- 1 **Sr. David Aguilar:** Porque después hubo otro aguacero y otras calles se afectaron y
2 presentaron una nueva orden de cambio. Como eso se quedó sin resolver, o rechazado
3 posteriormente, se fueron acumulando otras calles con la misma condición.
- 4 **Sr. Umaña Vargas:** Recordemos que ese proyecto tiene una topografía muy particular.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Escuché que hay tres órdenes de cambio, son órdenes de
6 cambio nuevas que el señor ha presentado.
- 7 **Sr. Umaña Vargas:** ¿Estas últimas son cuántas, David? ya le digo doña Eloísa.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** Esos desfogues, uno de los dos desfogues es el que está a un
9 nivel que aparentemente ¿o los dos?
- 10 **Sr. Umaña Vargas:** Creo que son 5 desfogues. Dos están bajo el nivel. Hay 11 órdenes
11 en análisis aquí y yo no sé si hay más presentadas. Muchas de esas son recientes, 106
12 millones de colones.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y están todas aprobadas por ustedes?
- 14 **Sr. Umaña Vargas:** Sí, esas sí. Los desfogues estamos resolviendo eso con el constructor
15 y el diseñador para aclarar los niveles de desfogue, porque hay una inconsistencia entre
16 ellos dos.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** El diseñador es CACISA.
- 18 **Sr. Umaña Vargas:** CACISA, correcto.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** CACISA trabajó con una altura o con un nivel diferente a ...
- 20 **Sr. Umaña Vargas:** No, CACISA puso una altura "x" en los planos y en esos dos desfogues,
21 en la construcción, hay una altura diferente, entonces mandamos a preguntar al constructor
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** sí, es preocupante, y si son como cosas que se pueden arreglar
23 rápido [ininteligible] van y vienen órdenes.
- 24 **Sr. Umaña Vargas:** Por eso lo importante para nosotros y por eso lo dijimos anteriormente,
25 no era que había una diferencia en un ítem o en otro ítem, o tantos m³ de diferencia, o si
26 alguna pastilla de resistencia no había dado, cómo se corrige, eso no era lo importante. Lo
27 importante es estar todos en la misma dirección para terminar el proyecto rápido y resolver.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué es lo que harían ustedes para alinear el Banco y a la
29 entidad en casos como estos?
- 30 **Sr. Umaña Vargas:** Nosotros hemos venido, el Banco sobre todo teniendo alguna apertura
31 en cuanto a reunirnos, etcétera. Dagoberto y yo hemos sido bastante transparentes, en
32 decirnos qué creemos que está mal de una cosa y de otra, y en eso no hemos tenido
33 problema. Creo que falta un poco de que esas órdenes bajen, bueno no sé si de nosotros,
34 Dagoberto lo siente así, yo siento que el Banco tiene algún problema en ese sentido en el

1 flujo de la información, para poder realmente llegar a un entendimiento, poniendo el
2 proyecto de primero y no que Dagoberto y yo pensemos una cosa y ya sea David y la gente
3 que realmente ejecuta piensen otra.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Qué actitud tiene la constructora en este momento, qué les han
5 manifestado a ustedes, ¿qué actitud tienen, si la sentís positiva o negativa?

6 **Sr. Umaña Vargas:** Bueno, hay de las dos cosas, en algunos ítems o renglones, el
7 constructor ha sido muy terco, podemos decirlo así tal vez, pero en otros, hoy nos pasaba
8 David unas fotografías, ya hoy le mandé a Dagoberto en la mañana, fotografías de hoy, hay
9 varias de las calles que pedíamos el otro día, que habían solo 2 con base, ya hay bastante
10 más construido, creo que eso ha, todo lo que hemos estado discutiendo, ya ha repercutido
11 en beneficio del proyecto, pero tenemos pendiente, hoy mismo le mandamos una nota al
12 constructor, en el sentido de revisar lo de los desfuegos, de revisar lo de la sub-base,
13 etcétera. Creemos que podríamos estar en presencia de una próxima mejora de eso,
14 siempre y cuando logremos alinear todas las baterías, como les digo.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Con relación a las órdenes de cambio, ¿qué cambio sugerirían
16 en el procedimiento? Hablando de cambios.

17 **Sr. Umaña Vargas:** Yo diría, que tengamos esa visión a la hora de analizarlas, y que
18 seamos tal vez un poquito menos técnicos. No es que vamos a echar a la basura la parte
19 técnica, pero si comprendemos el proyecto en su totalidad y la importancia que tiene para
20 el Banco, para el Sistema, para el constructor y para la comunidad, sobre todo, podemos
21 analizarlo de una manera mucho más global, mucho más holística, no sé si es la palabra
22 ahí, de manera que los costos finales del proyecto sean menores y el tiempo de ejecución
23 mucho menor.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Vos que sos tan viejo como yo en el Sistema, obviamente todo
25 esto tiene una ley, unos reglamentos que son inamovibles, incambiables, en ese sentido
26 con relación a esta relación [ininteligible] no sé si está en el reglamento de operaciones
27 que las órdenes de cambio tienen que ser analizadas por el Banco o más bien es un
28 procedimiento. Está en los contratos, pero no está ni en los reglamentos, ni en la ley.

29 **Sr. Umaña Vargas:** En la Ley definitivamente no está. Probablemente esté en alguno de
30 los reglamentos que es lo que valdría la pena revisar, en los procedimientos, sí.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Ese es un tema de los procedimientos que tenemos que revisar.
32 Si uno se pone a analizar hay muchas cosas que uno, que yo personalmente cambiaría, en
33 reglamentos y procedimientos, porque yo creo que sí hay que revisar, y ustedes, las
34 entidades autorizadas, plantearnos cambios, ajustes y mejoras, tenemos que hacerlo

1 pensando que somos un Banco de segundo piso, tenemos que funcionar ahí, ustedes son
2 del primer piso, como que el Banco al final hace de todo, al Banco le mandan de todo.

3 **Sr. Umaña Vargas:** Yo creo que vale la pena hacer un alto en el camino en términos de
4 revisión de esos ...

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Ustedes como las entidades autorizadas son las que deberían
6 dar el ...

7 **Sr. Umaña Vargas:** De hecho, lo hemos hecho, desde la vivienda que me ha tocado a mí
8 dirigir ahora, lo estamos haciendo, y definitivamente el Sistema tiene treinta y pico, casi 40
9 años ahorita y es hora de hacer algunos cambios en ese sentido. Recuerdo que mucho de
10 esto, empezó a darse este tipo de cosas, a raíz de un pronunciamiento de la Contraloría,
11 que a mi juicio fue mal entendido por la Administración de aquel entonces del Banco. Y
12 entonces empezaron a crear una serie de procedimientos y cosas, y como dice usted, se
13 fue metiendo el Banco en el primer piso, cosa que me parece que no es conveniente para
14 el Sistema, el Banco tiene un rol importantísimo para el Sistema, pero es un rol definido en
15 el segundo piso.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Ya me imagino cual informe de la Contraloría, comparto
17 totalmente su punto de vista. Es cuando se toma el otro extremo ...

18 **Sr. Umaña Vargas:** El efecto péndulo, a mí me parece que esto que estamos haciendo
19 hoy, no debería ser, no debería tener sentido, que la Junta Directiva del Banco que tiene
20 muchísimo que hacer en términos de aprobar las políticas generales del Banco, aprobar
21 presupuestos, estemos discutiendo si la prueba dio bien o dio mal, eso me parece que es
22 irrelevante.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** En todo caso creo que esta conversación ha sido, en realidad,
24 es qué hacemos para que esto vaya bien. Adelante, que esto se mejore, que este sea un
25 proyecto que avance, y que nos salga bien, que las familias tengan ...

26 **Sr. Umaña Vargas:** Yo les decía el otro día que nosotros tenemos algunos mecanismos
27 legales para ir enderezando con el constructor, el Banco tiene también alguna
28 responsabilidad para ir resolviendo lo más posible esas órdenes de cambio, en un sentido
29 o en el otro, yo no digo que las tenga que aprobar todas, pero en el momento que podamos
30 resolver y comunicar al constructor "señor, ahora si póngase", porque si no lo hemos hecho
31 en el pasado, hubo dos o tres proyectos, tres proyectos de bono comunal donde nosotros
32 hemos tomado la iniciativa de rescindir el contrato con el contratista porque no había forma
33 ya y esos proyectos se terminaron y se entregaron, yo esperarí que este no tengamos que
34 llegar a ese extremo y ...

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Seguro no tenían familias viviendo.
- 2 **Sr. Umaña Vargas:** En todos esos, eran bonos comunales, en Llanos de Santa Lucía, por
3 ejemplo, este proyecto tiene 300 y algo de familias; Llanos de Santa Lucía tenía 5.000
4 familias viviendo, y con problemas en cada una de las calles, abiertas, un 25 de diciembre,
5 y 20 organizaciones comunales diferentes, tuvimos que ir allá a decirles “vean, vamos a
6 quitar el contratista”, “sí, eso es”. Por eso yo creo que podemos confiar en que si se
7 resuelven estos temas, podemos terminar el proyecto rápidamente.
- 8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Listo. Nada más, don Juan o David, si me ayudan a explicar con un
9 poquito más de detalle en qué consistieron las pruebas que se hicieron la semana pasada,
10 ¿cuál fue el trayecto o la distancia en la que se aplicaron las pruebas en las calles, y los
11 resultados que dieron?, que entendí que fueron positivos, pero no entendí si eran pruebas
12 de compactación, o alguna otra.
- 13 **Sr. David Aguilar:** Hay dos calles. Con Calle 7, que es que está contiguo a la escuela,
14 alameda 1, que está frente a Calle 7, y Avenida 3B. Las pruebas que se hicieron la semana
15 pasada son de compactación de base estabilizada, y la Fundación le hizo consulta al
16 laboratorio de CACISA, de si había incidencia en la sobre-resistencia de las [inintendible].
17 Entonces recibimos dos documentos, uno que no hay incidencia en esa sobre-resistencia;
18 [inintendible] se tomó cerca de cada 5 metros, es decir, se hicieron bastante pruebas de
19 forma seguida y en 18 de ellas se cumplió con lo explicado, que es el 97% y solo 2 de ellas,
20 la resistencia no alcanzó el 97% [inintendible] 96,6, muy cerca del mínimo establecido,
21 estadísticamente no está [inintendible]. Ese mismo procedimiento es el que estaríamos
22 aplicando para el resto de las calles, que es lo que se ha venido haciendo, [inintendible].
- 23 **Sr. Hidalgo Cortés:** David, nada más me confirma a qué distancia de esas calles donde
24 se hicieron esas pruebas, a qué distancia estamos hablando, de las calles donde hicieron
25 las pruebas.
- 26 **Sr. David Aguilar:** Calle 7 puede andar en 130 metros de largo, la alameda 1 puede tener
27 entre 60 y 70 metros y la Avenida 3B, podría tener unos 150 metros de largo.
- 28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y la otra pregunta, ya me la respondió: Si existen planos de prueba
29 definidos para lo que falta.
- 30 **Director Presidente:** [Inintendible] en parte obviamente la decisión que vamos a tomar en
31 los próximos días, la comunidad ha estado tranquila porque no se ha escuchado y también
32 las acciones que han tomado ustedes, la Administración, y nosotros, todo el equipo, están
33 dando resultados para que ellos vean que [inintendible].

1 **Sr. Umaña Vargas:** Hay un dato importante ahí y es que hemos estado muy de cerca con
2 la parte social nuestra, informando de todo el cambio, yo le mandé a Dagoberto hoy 15
3 fotos, tomadas hoy mismo donde se evidencia el avance de la subbase en esas áreas, y
4 están bastante bien, tal vez se las puedas compartir ahora a ellos.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Hablando de la parte social, ustedes tienen [inintendible], ¿hay
6 una asociación de vecinos o algo?

7 **Sr. Umaña Vargas:** Hay una asociación en el lugar. Es un tema comunal.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** [inintendible] esa persona que tienen del área social, ¿con
9 quién se relaciona? para efectos de mantener informado [inintendible].

10 **Sr. Alvarado Herrera:** Parte del trabajo social doña Eloísa es previo al inicio de la
11 construcción, identificar los liderazgos dentro de la comunidad, sabemos que hay un
12 liderazgo negativo, muchas veces, recuerdo que en Lirios, la gente al inicio del proyecto
13 [inintendible], pero bueno en Tierra Prometida se identificaron cuáles eran las asociaciones
14 formalmente validadas por la comunidad, que además tenían contacto con la municipalidad
15 local, que eran validadas formalmente por la municipalidad, y además personas de la
16 comunidad, que siendo o no parte de la Asociación, o de la Junta Directiva ejercían un
17 liderazgo importante, incluso creo que ha cambiado la conformación de la Junta Directiva,
18 a lo largo de estos meses que tiene el proyecto, y seguimos teniendo una comunicación
19 adecuada, nuestro gestor social es validado por ellos y es informado [inintendible].

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es si están bien comunicados con la organización
21 comunitaria, que están representando a la comunidad, si están bien informados, ellos
22 informan a su vez, esto es un tema que se está tratando con estas organizaciones.

23 **Sr. Alvarado Herrera:** Hay un chat, se informa a viva voz, y cuando hay cosas importantes
24 por comunicarse se convoca a esos miembros de la comunidad para informarles a ellos
25 personalmente [inintendible].

26 **Sr. Umaña Vargas:** Muy bien, muchas gracias.

27 [Se retiran de la sesión los señores Umaña Vargas, Montero Ramírez, Alvarado Herrera y
28 David Aguilar]

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, muy bien, buenas tardes. Vamos a, en cumplimiento del
30 acuerdo de Junta Directiva con relación al informe de situación del proyecto Tierra
31 Prometida, preparamos, al igual que lo ha hecho la entidad, una presentación que trata de
32 abarcar los temas más importantes que hemos venido discutiendo.

33 Voy a iniciar señalando que es evidente, en las Conclusiones lo vamos a ver, es evidente
34 que el proyecto ha enfrentado una serie de retos, de dificultades y eso es bastante sencillo

1 de probarlo, ya vez que nos vamos a chequear la planificación original, los alcances,
2 principalmente. Yo diría que esos son los temas más importantes. Cuáles eran los
3 alcances del proyecto originalmente y cuál era el plazo en el que se había propuesto el
4 Sistema llevar a cabo el proyecto, en menor medida hemos tenido problemas desde el punto
5 de vista de la calidad de las obras, y digo en menor medida, porque ya vieron con la
6 presentación que ha hecho la entidad, prácticamente todas las obras de calidad han dado
7 resultados positivos. Hay problemas sí, sí ha habido problemas, y justamente para eso son
8 las pruebas de calidad, caso contrario no se harían pruebas de calidad.

9 Y qué dicha que los problemas se presentan en este momento y no cuando las obras estén
10 entregadas o recibidas, y en segunda instancia, digo también en menor medida lo referente
11 al costo, normalmente en ese tipo de proyectos estamos ante solicitudes importantes de
12 financiamiento adicional, ya lo pudimos ver en la presentación de la entidad y ahorita lo
13 vamos a repasar también que el proyecto, de manera razonable, se ha mantenido dentro
14 de la planificación financiera por cuanto ya vimos todo lo que ha generado el sinnúmero de
15 órdenes de cambio, representa un monto que llega apenas al 2.6 – 2.7% del total del
16 financiamiento.

17 En esa línea, nos hemos trazado como objetivo, independientemente de cuál sea el camino
18 que tomemos: resolver la situación y concluir el proyecto, que la única salida, no hay otra
19 salida que no sea concluir el proyecto, bajo las siguientes cuatro premisas: La primera,
20 hacerlo en el menor tiempo posible, por lo que ya sabemos, creo que es bastante claro y la
21 urgencia, bastante clara la necesidad y lo que ha manifestado la comunidad; en segunda
22 instancia, hacerlo al mejor costo posible, por lo que ya sabemos qué implica este tipo de
23 procesos; tercero, satisfacer el interés público, evidentemente es a lo que estamos
24 obligados, y por supuesto, tenemos que pensar en el camino que nos permita (cuarto)
25 salvaguardar la inversión que se ha realizado hasta la fecha

26 Aquí no me voy a detener mucho, voy nada más a puntualizar en algunos aspectos. Esto
27 ya Ericka lo había presentado en su momento y le voy a pedir a Ericka que, si quiere, o
28 necesita ampliar algo, lo hagamos.

29 En primer lugar, tenemos que partir de que la Ley 7052 efectivamente le reconoce al
30 BANHVI la atribución de disponer de los criterios para otorgar la condición de entidad
31 autorizada. Esto me lleva a una conclusión: el segundo contrato, es decir el contrato de
32 obras necesariamente nace a la vida jurídica después de un contrato de administración de
33 recursos, es decir, uno no es independiente del otro. Y eso justamente está fundamentado
34 en lo que dice la ley 7052.

1 Por lo tanto, esto descarta que entre el BANHVI y las entidades, exista una relación
2 contractual propia de la actividad de contratación pública que está regulada justamente en
3 la Ley General de Contratación Pública.

4 En cambio, en su lugar, operan en cumplimiento de esos preceptos la Ley 7052. Todas las
5 normativas que se ha diseñado en el sistema para llevar a cabo los proyectos y por
6 disposición legal, pues de lo que estamos, ante lo que estamos es ante un financiamiento
7 que damos para llevar a cabo una obra y al amparo de esa actividad ordinaria de la
8 Institución, pues entonces se establecen los distintos contratos que tenemos; aquí lo voy a
9 pasar rápido, esto que hicimos enmarcarlo, básicamente, lo referente al marco jurídico que
10 rige ambas relaciones, la nuestra con la entidad y la que maneja la entidad con el
11 desarrollador y hay cosas concretas que acá vale la pena resaltar.

12 Primero, es un financiamiento para el desarrollo de obras de infraestructura, bajo la
13 modalidad de bono colectivo, esto lo resalté porque si bien es cierto pareciera ser una
14 cláusula que está en todos los contratos y que establece claramente cuál es el objeto del
15 contrato, aquí lo que vale la pena es entender y comprender que estamos ante la modalidad
16 del bono colectivo cuyas reglas del juego son bastante distintas a aquellos proyectos donde
17 estamos haciendo una inversión en un terreno del Estado o estamos financiando una obra
18 en un proyecto que nace de iniciativa privada, es decir, que tanto los contratos como los
19 mecanismos que utilizemos para tomar decisiones a lo largo de la contratación nunca van
20 a ser iguales y van a variar dependiendo del esquema de trabajo en el que estemos. Por
21 ejemplo, en algún momento hemos llegado a pensar o nos hemos cuestionado acá en la
22 Junta Directiva, que por qué las obras, qué por qué esos alcances, que por qué esa
23 inversión, qué por qué esas condiciones del terreno, bueno es muy sencillo, esos alcances
24 en la modalidad de bono colectivo al amparo que rige esta contratación fueron definidos por
25 el Ministerio de Vivienda.

26 Es decir, pudo haber faltado una obra, pudo haber sobrado una obra, pero al final eso es lo
27 que se encomendó hacer; en la cláusula tercera donde vienen las obligaciones de la entidad
28 autorizada, aquí lo que quisimos rescatar es lo referente a la inspección de las actividades
29 del constructor en las obras del proyecto, tarea que está asignada efectivamente a la
30 entidad autorizada sin detrimento de las acciones de control de supervisión, de seguimiento
31 e inspección, que también aplica el Banco pero que definitivamente están señaladas dentro
32 de las funciones de la entidad, todo lo que tiene que ver con la fiscalización, aquí tal vez no
33 vale la pena entrar en la discusión de cuál es la figura, creo que es una figura que en una
34 conversación posterior vamos a tener que tener acá.

1 ¿Qué significa ser fiscal? ¿Qué significa ser inspector? Pensando en la normativa del
2 Colegio y ¿Qué significa ser inspector de la Dirección desde la visión del Banco?
3 Pero esa es una discusión que debemos tener porque en algunos momentos se traslapan
4 responsabilidades, pero tienen impacto sobre el proyecto y voy a poner un ejemplo,
5 nosotros decidimos sobre los órdenes de cambio. Pero legalmente no tenemos
6 responsabilidades, pero sí incidimos sobre y eso es un poco lo que hemos enfrentado acá,
7 entonces tenemos que decidir bien eso, eso tenemos que revisarlo y justamente dentro de
8 las actividades priorizadas para que nosotros implementemos todo aquel asunto que les
9 conté por acá, en Junta Directiva hace algunos meses de la mejora continua, tiene que ver
10 con [inintendible], no voy a detenerme en eso; en cuanto a causas de expiración y
11 resolución del contrato, es importante decir que sí la entidad autorizada o el BANHVI
12 incumplen sin justa causa común a una o a varias de las obligaciones que están
13 establecidas en el contrato que se haya contraído, especialmente por las señaladas en las
14 cláusulas tercera y cuarta anteriores.

15 Es decir, que dentro de las causas de expiración y resolución del contrato está cualquier
16 incumplimiento que tenga el BANHVI o haga la entidad autorizada con relación al proyecto,
17 otras, responsabilidad de las obras ...

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Dagoberto, perdón, una preguntita. Entonces, ¿este contrato
19 es totalmente diferente al que se firma cuando se financia un artículo 59?

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** No es que es totalmente diferente, pero hay ciertas cláusulas que se
21 ajustan a la condición propia del contrato [inintendible] es justo en algunas cláusulas, en
22 estructura, contenido, prácticamente [inintendible].

23 En cuanto a responsabilidad eso ya se refiere al contrato que tiene la entidad con el
24 constructor. Es claro que, en responsabilidad de las obras, el constructor es responsable
25 de la buena diligencia, adecuada ejecución de las obras, eso le corresponde al constructor.

26 En cuanto a obligaciones del constructor, tiene que hacer toda la obra, se obliga a cumplir
27 todos los términos y condiciones, estipulaciones técnicas que se hayan aprobado, cumplir
28 con las especificaciones técnicas y esto es importante: es claro que el constructor
29 responderá por los daños y perjuicios [inintendible]. En la décimo quinta se establece la
30 figura de la inspección; aquí en dos líneas dice que tanto la entidad, como el Banco, harán
31 la ejecución de esa actividad de inspección en todas las etapas del proyecto, para
32 justamente controlar la actuación del desarrollador.

33 Causas de incumplimiento también que están establecidas en el contrato de entidad -
34 constructor y que podrían generar la resolución del contrato.

1 Por ejemplo, si el constructor no cumple con las normas y reglamentos, el hecho de que
2 cualquier autorización, permiso o aprobación que fueren necesarios para el contrato de obra
3 del proyecto que no fuere solicitado en tiempo y forma o fuere denegado, provocado,
4 suspendido y no tuviere plena validez, ni surtirá los efectos deseados, todo ello por causas
5 que le sean imputables al constructor, si el constructor no procede de manera inmediata y
6 satisfactoria.

7 Reparar, sustituir, corregir, cualquier defecto que se le señale en el camino, si llega a
8 incumplir con el cronograma de la ejecución del proyecto, cuando dicho incumplimiento le
9 sea imputable, evidentemente, en la cláusula novena, éste es importante también, tiene que
10 ver con la rescisión tomando en consideración el origen y el destino de los recursos y los
11 fines para los cuales se han aprobado los mismos.

12 La entidad autorizada podrá rescindir el contrato unilateralmente siempre y cuando
13 tengamos motivos de interés público, caso fortuito, fuerza mayor, previa consulta al BANHVI
14 y audiencia al constructor, es decir que desde el contrato queda claro que el acto, cualquiera
15 que sea, si queremos rescindir el contrato tiene que estar motivado, tiene que ser previa
16 consulta al Banco.

17 Por eso la entidad viene aquí y nos dice “bueno, ¿qué es lo que ustedes quieren que
18 hagamos?”

19 Hemos presentado nuestro informe y es claro desde el contrato que siempre hay que darle
20 la audiencia al constructor, es decir, hay que hacer un traslado de los cargos al constructor.
21 Hay que llamarlo y decirle “vea AGIP, Antonio se llama el dueño, estas 56 pruebas de
22 compactación no dieron, tome las pruebas” y él tendrá que demostrar técnicamente si es
23 cierto, pero hay que decírselo. Hay que decirle en qué punto no dieron las pruebas, hay
24 que decirle en qué aspecto no dieron las pruebas. No podemos decirle “creemos que las
25 pruebas no dan”, no, hay que decirle y esto está establecido desde el propio contrato.

26 **Sra. Masís Calderón:** Perdón y ahí en todo caso hacer énfasis también que en todo caso
27 como decía en el punto F, en todo caso si hubiese daños, en pruebas de calidad, como lo
28 indica don Dagoberto, el procedimiento inicial es hacerle el señalamiento para que él repare,
29 sustituya o corrija, y en caso de que efectivamente no cumpla con esa reparación,
30 sustitución o corrección, es cuando se le ve la vía de una eventual resolución, o el hecho
31 de algún informe que diga que algunas cosas dieron o no dieron.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, Ericka. Perfecto. Ahora también analizamos lo que está
33 establecido en el Artículo 114, de la Ley de Contratación, en relación al proceso que debe
34 seguirse.

1 Tenemos que partir que desde el punto de vista técnico, tenemos que tener un informe
2 detallado sobre el incumplimiento, para que se pueda emitir con base en ese, una orden de
3 suspensión del contrato. Y se le debe dar audiencia al contratista. Por su parte, el
4 contratista debe atender la audiencia y referirse detalladamente a la causal que se le haya
5 invocado y debe aportar la prueba, vencido el plazo de la audiencia, en caso de oposición,
6 del contratista la Administración debe determinar si se requiere prueba adicional, es decir,
7 en el traslado que le dimos, el contratista diga “no estoy de acuerdo, me parece que la
8 prueba, o la evidencia o la motivación no es suficiente” y por lo tanto le tocaría a la
9 Administración disponer de las pruebas adicionales para volver nuevamente a evacuar la
10 prueba por parte de la Administración para emitir una resolución contra la que cabe
11 jurídicamente hablando un recurso de revocatoria, habría que resolver sobre la revocatoria
12 eventualmente dar una resolución a la apelación. Esto es muy resumido, lo hemos
13 desarrollado, ya Ericka lo expuso en una ocasión anterior. ¿Qué es lo importante? Lo
14 importante del artículo 114, son básicamente cuatro cosas: Uno, hay que tener la
15 motivación con el detalle y la fundamentación necesaria. Dos, hay que hacer el traslado a
16 la parte que está ejecutando el contrato; tercero, hay que evacuar la prueba, evacuar todo
17 lo que se le ha hecho el traslado y número 4, caben recursos.

18 Ahora, si estuviéramos en un escenario donde este informe preliminar es tan completo, que
19 no haya necesidad de ir a aportar prueba adicional, quiere decir que estamos en un proceso
20 –ahorita lo voy a ver en la lámina que sigue– que nos podría tomar un mes calendario en
21 una de las actividades y cuarenta días hábiles en el cumplimiento de las otras actividades.
22 Caso contrario, si estamos en un caso donde se requiere evacuar prueba adicional,
23 tenemos el mismo mes calendario, pero sesenta y cinco días hábiles para otras etapas. No
24 voy a detenerme acá, pero básicamente en esta tabla señalamos los pasos o las actividades
25 que se deben ir cumpliendo, según el artículo 114, de la Ley de Contratación, cuando
26 estemos en un procedimiento sin prueba adicional o en un procedimiento con prueba
27 adicional, si ustedes lo ven por qué separan eso de un mes calendario más cuarenta días,
28 básicamente porque la resolución de la Administración debe emitirse en un mes, acá es
29 exactamente igual, la diferencia la hacen estos 25 días, estos 15, éstos 5 y estos 5 días,
30 por eso pasamos de 1 mes y 40 a 1 mes y 65 días.

31 **Sra. Masís Calderón:** Correcto y ahí durante todo ese proceso está [ininteligible] de un
32 espacio extendido, durante toda esa etapa de procedimiento del traslado a cargos
33 [ininteligible], el contrato como decía en la primera filmina, el contrato se encuentra
34 suspendido y no hay [ininteligible] ni con otro consultor.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Ahora sí, partiendo de que dejamos sin efecto, de que
2 cancelamos ese contrato, pues evidentemente podríamos eventualmente tomarnos dos
3 caminos, el camino de la licitación pura y simple y el camino de utilizar como mecanismo
4 alternativo el procedimiento de urgencia.

5 En el caso de la licitación y partiendo de los plazos que están establecidos en la norma,
6 Ericka usted me corrige, estamos hablando de aproximadamente 5 meses, siempre que no
7 tengamos recursos en la marcha.

8 Uno podría decir "bueno, no vayamos por ese camino porque resultaría un poco más largo,
9 vayamos por el camino de la contratación de urgencia, en este caso el procedimiento de
10 contratación por urgencia, tiene básicamente que cumplir con algunos aspectos, por
11 ejemplo: que la contratación de urgencia se haga para evitar lesiones al interés público,
12 evitar daños graves a las personas o irreparables a las cosas, en este caso en particular,
13 por ejemplo, que nosotros determinemos que las condiciones en sitio son tan graves y tan
14 críticas que pueden poner en peligro a las personas, como ya hemos visto y se ha
15 demostrado en los informes que han hecho los miembros de Junta, que han señalado que
16 hay elementos realmente importantes y que había que prestarles atención.

17 Una vez que se haya concretado el hecho generador de la audiencia, la Administración
18 cuenta con un plazo máximo de un mes para realizar la selección del contratista, esto lo
19 analizamos bien, tanto en la Asesoría Legal, como con asesores externos, y realmente para
20 la administración pública, hacer todo lo que hay que hacer, para ir a un procedimiento de
21 urgencia, es casi materialmente imposible poderlo hacer en un mes, independientemente
22 de lo que diga la ley.

23 En todo caso suponiendo que se logre en ese plazo, tendríamos al menos que invitar a tres
24 oferentes para que presenten sus cotizaciones y no se entienda que es una elección a dedo.
25 Bien. Esto voy a dejárselo a Walter o a Jose Pablo. Ustedes se dividen el trabajo.

26 Básicamente en estas diapositivas, las dos que siguen, queremos hacer un repaso rápido
27 de los alcances del proyecto, que ya los conocemos, pero hay que tener claro cuáles son
28 los alcances del proyecto, porque al final tenemos una diapositiva donde está el detalle de
29 lo que está pendiente.

30 No es lo mismo decir nos falta un 30 o llevamos un 70 o nos falta un 35, llevamos un 65 y
31 pensar sólo en eso y no comparar lo que se tenía planeado versus lo que está pendiente.
32 Más adelante lo vamos a ver. Walter.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, don Dagoberto. Sí, rápidamente, como decía el gerente,
34 la idea aquí es repasar el alcance original del proyecto, porque hemos hablado de Tierra

1 Prometida aquí, Tierra Prometida allá, hemos hablado de ciertos problemas, tenemos una
2 noción de lo que es el proyecto. Sin embargo, yo creo que es justo y necesario hacer un
3 repaso del alcance general, tampoco vamos a irnos específicamente cuántos muros,
4 cuántos la capa de la estructura es algo muy rápido.

5 Y para eso entonces vemos que tenemos construcción de calles de asfalto.
6 ¿Qué es lo que tiene esa construcción de estas calles? Bueno, [ininteligible] y botado de
7 material que conforman las calles actuales, las que estaban originalmente planteadas,
8 conformación de la rasante y la subrasante, colocación de base, estabilizada y subbase,
9 colocación de la carpeta asfalto y construcción de reductores de velocidad.

10 También tenemos lo que es la construcción del red de evacuación de aguas pluviales, o
11 sea, todo lo que es el sistema de aguas pluviales, construcción de pozos, construcción y
12 colocación de tuberías, que es lo que vimos en Calle 5, que era esa zanja de casi de 5 m
13 de profundidad, obviamente esa calle era que estaba en esa intervención en ese momento,
14 una de las últimas calles que están interviniendo, construcción de canales pluviales y
15 construcción de todas las obras viales, lo que son tragantes, bordillos, cordón de caños,
16 desfogues y cabezales.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, una preguntita, ¿pero eso es lo que falta o eso es lo
18 que hay?

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ese es el alcance original, doña Eloísa.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, okey, okey, okey.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Por ahí también está todo lo que es la sección de muros de
22 contención. Luego tenemos construcción de la red de agua potable, excavación y
23 colocación de una red de agua potable con diámetros adecuados, colocación de las válvulas
24 y componentes, colocación de hidrantes, colocación de las previstas domiciliarias, con su
25 respectiva caja de medidor de agua potable y su correspondiente hidrómetro, lo que son
26 las pruebas de presión y su respectiva aprobación por parte del AyA.

27 Incluso hoy tuvimos una nota que llegó ya de aprobación definitiva de pruebas de presión
28 por parte del AyA, que es una de las que estaba pendiente; construcción de aceras, ...

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, Walter, nada más para aclarar, lo que hoy nos facilitaron fue
30 los resultados de las pruebas que realizó el AyA para recibir la red potable en el 2023,
31 repasando nuevamente el detalle para ver si hoy no ha habido ningún daño.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey, muy bien gracias. También tenemos todo lo que es el tema
33 de construcción de aceras, pasillos y accesos, aceras peatonales, rampas de cumplimiento
34 de la ley 7600, rampas peatonales a viviendas y espacios públicos, rampas de acceso de

1 vehículos a viviendas, construcción de pasillos y gradas de acceso con barandas y por
2 último tenemos todo lo que es la demarcación vial horizontal y vertical.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Aquí tal vez lo importante de resaltar es que en relación a
4 los accesos a las viviendas, tanto peatonal como como vehicular, recordemos, ya José
5 Pablo nos había explicado esto, pues hay una partida específica para ir adecuando cada
6 acceso de acuerdo a las condiciones que presenta cada caso.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Cómo estamos con el estado de avance?

8 Tenemos un avance real de obra del 61.25% y ya el avance global a nivel de financiamiento
9 un 59,69%.

10 Los problemas que hemos estado discutiendo acá, tal y como lo aclaré en la sesión anterior,
11 que se ha discutido bastante, tenemos la base estabilizada heterogénea que se ha estado
12 presentando, cordón de caño en ciertas avenidas que se ha socavado, por ejemplo la 3B,
13 que fue la que tuvo mayor daño, que se tuvo que reemplazar, tubería sin solaqueo y
14 pasadas en el pozo, espesor sobrepasado en base, base contaminada, o subbase
15 contaminada que ha sido uno de los grandes retos que ha tenido este proyecto, piso de
16 pozo con concreto segregado, relleno de zanjas y compactación, que son de los principales
17 problemas que hemos estado discutiendo y hemos encontrado y que se estaba dándole
18 tratamiento.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Entre algunos, porque también hemos hablado de los temas de
20 topografía y otros.

21 Aquí esto es específicamente en la ejecución de obras, el tema de topografía, seguridad
22 humana que más adelante vamos a abordar.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso lo vamos a abordar más adelante.

24 Obras por ejecutar, ahora sí doña Eloísa, ¿qué es lo que hace falta?

25 Reparación y conformación de la subbase, colocación de la base estabilizada, colocación
26 de carpeta asfáltica, estabilización de agregados, construcción de cajas de registro de
27 válvulas que había solicitado el AyA, conexión de los hidrómetros por ciertos cambios que
28 también se han solicitado por parte del Instituto y señalización vial. Eso a nivel general.

29 A nivel de Calle 5, que era la ...

30 **Director Presidente:** ¿Qué es estabilización de agregados?

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Perdón? Es la base estabilizada, digamos ya la última capa antes
32 de poner el asfalto, exactamente, y ya específicamente en una de las calles, que como digo,
33 que está más ahorita en ejecución, que ha estado un poco más atrasada con respecto a las
34 demás calles, que es la Calle 5, que era la calle donde estaba la zanja de casi 5 metros de

1 profundidad, falta todavía la colocación de los muros de contención, está ahorita en
2 ejecución lo que son pozos y tragantes color de caña, falta también de construir tubería
3 potable y previstas y colocación de subbase y base una vez ya esté totalmente finalizado
4 estos trabajos de la parte pluvial y obviamente ya lo que es la estructura final, lo que es la
5 pavimentación de la calle, en calle U, lo que son pasos de tuberías para lo que es la parte
6 del desfogue.

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Más adelante vamos a ver esto con más desglose, esto es una noción
8 general, más adelante hay un detalle de lo que está pendiente en cada uno de estos
9 aspectos, tanto de los generales, como en cada una de las zonas del proyecto, eso viene
10 más adelante.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, una pregunta, perdón de nuevo, estas son las obras
12 que faltan.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí sí faltan por ejecutar.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, por ejemplo, en una calle, esta U, con solo paso de
15 tubería, ¿no tenemos que trabajar nada de pavimento ni nada de...?

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, lo que conlleva, la calle U para ubicar eso.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso, más todo lo que está en general. Y Calle 5, pues como
18 veo que a veces se repite.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, es que generales es porque está pendiente en varias zonas del
20 proyecto o varias zonas del proyecto, estas son cosas más puntuales para cada una de
21 esas.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Y el tema del cordón de caño, que en teoría no tenía la
23 pendiente o tragantes que tenían afuera las rejillas o se les salían el cordón de caño, ¿eso
24 aparece en algún lado después?

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, los tragantes que están por encima fue a solicitud de
26 la Municipalidad y así está en los informes de ellos, ellos dijeron "nosotros no queremos
27 que el agua caiga directamente en la rejilla, sino que hagan un acceso por debajo". Y así
28 fue como se construyó, por solicitud de la misma Municipalidad.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero entonces lo hubieran construido diferente a como están
30 contruidos.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Así fue como lo solicitó.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, lo que quiero decir es que si querés eso no tenés que
33 llevar las rejillas arriba. Bueno, está raro. Sigamos. Está bien.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Dentro de este estado actual, trabajos preliminares todavía falta un
2 58,83%, falta remover previstas potables, edificación de postes de tendido eléctrico, por lo
3 que no se considera como obra compleja, falta bastante, pero no es de obra compleja,
4 movimiento de tierras, nos falta un 20,76% de tiempo, falta todavía ...

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Walter, aquí falta aclarar, Pablo ¿a qué corte era esto?

6 **Sr. Valerio Sánchez:** Esto es al 06 de junio.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Movimiento de tierra, conformación de zanjas en Calle 5, que eso
8 ya está hecho, ya se hizo y de muros de contención faltantes, también se considera una
9 actividad invasiva, por lo que se puede considerar como complejo.

10 En lo que es sistema de agua potable, falta un 30%, todavía falta construir los medidores
11 de agua potable y válvulas de aire, por lo que no se considera como obra compleja.

12 Pero si se ha atrasado, por últimos requerimientos que ha solicitado el AyA.

13 En pavimentos falta el 85,57%, falta reparar subbase, colocar base estabilizada, se
14 considera una actividad invasiva a la comunidad y además es una obra compleja. Adelante,
15 doña Eloísa.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué significa?, ¿cómo se describe obra invasiva? ¿Qué es
17 una obra invasiva?

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Obra invasiva es que de una u otra manera impacta, en este caso
19 las calles van a impactar los accesos vehiculares, como está dándose ahorita en algunas
20 zonas, digamos en las alamedas y en la Calle 0, ya está con base estabilizada, entonces
21 impacta de una u otra manera.

22 Ya vemos la funcionalidad de las personas que están en esta calle.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Que no está terminada.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, así es.

25 De sistema pluvial ya se ha avanzado un 84%, falta reparar cordones de caños socavados,
26 falta compactación de tubería pluvial en Calle 5, falta terminar acabados de pozos, reparar
27 niveles de tragantes, falta modificar niveles de cabezales y elementos pluviales en Calle U,
28 también falta lo que es la parte de cabezal de entronque en calle U y falta realizar la
29 compactación de relleno en tuberías, por lo que se considera actividad compleja.

30 Luego de obras complementarias, tenemos un avance de un 60,35%, se requiere todavía
31 la construcción y de entrada a casas, que ese ha sido uno de los temas que se ha discutido
32 acá, reparación de algunas aceras, sistema de barreras de seguridad, todo lo que se
33 considera como actividad invasiva en las viviendas y también complejo, tenemos
34 señalamiento vial, obviamente está en 0% de avance porque está a la espera de la

1 pavimentación, muros y obras de contención, ya estamos a casi 72%, falta nada más la
2 construcción del muros en Calle 5 y el entronque en Calle U se considera invasiva a la
3 comunidad, por lo que se considera también complejo.

4 Aquí podemos ver un poquito también el tema de seguridad humana, que es uno de los
5 temas que mucho se ha documentado, mucho se ha escrito, se ha discutido y entre los
6 principales problemas que había era Calle 5, con la evidencia que hubo aquí en la
7 presentación de los Señores Directores, si bien es cierto, hay una ejecución, esa ejecución
8 se ha ido casi que, casi no, en todas las calles donde había sistema pluvial, porque hay que
9 construir, instalar tuberías y construir pozos.

10 Particularmente Calle 5 tenía pozos profundos de más de 5 metros y eso hizo también,
11 obligó obviamente la colocación de esa tubería a esa profundidad, lo que obligó a tener un
12 corte, digamos un movimiento de tierras fuerte, sin embargo, estaba muy desprotegido y
13 eso fue atendido en su momento por la empresa cuando se le llamó la atención con respecto
14 a la seguridad humana.

15 Igualmente, ya la empresa logró hacer los rellenos, como ustedes pueden ver en la
16 fotografía de la izquierda, ya se hizo los rellenos correspondientes.

17 Actualmente se está en la conformación de los pozos, igual ustedes pueden ver los pozos
18 como están ya debidamente protegidos, con cinta para que las personas tengan el cuidado
19 de no ingresar a la zona de construcción.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, en este aspecto no vamos a tapar el sol con un dedo,
21 claramente se ha avanzado, pero falta y hay que mantener el seguimiento permanente.

22 Ya se le hicieron las prevenciones correspondientes al constructor, las hizo la entidad por
23 escrito y se le previno de que, en caso de no cumplirlo, pues eso sería una causa de
24 incumplimiento para resolver eventualmente el contrato.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí, como les digo, podemos ver más fotografías de Calle 5, hay
26 pozos que están en construcción, están tapados, están con cinta amarilla para que las
27 personas no se acerquen a la zona de trabajo.

28 Vuelvo otra vez, hay una fotografía de la Calle 5, ya debidamente tapada. Ahí también
29 podemos ver la fotografía del pozo donde está ya con sus cintas para que las personas no
30 se acerquen.

31 Pero de igual manera también se han colocado avisos o cintas en otras partes del proyecto.
32 Por ejemplo, ésta, en la entrada de la pulpería, donde está por chorrearse un muro de
33 contención, o un muro de protección.

1 Ahí están, ustedes pueden ver las cintas de protección, sin embargo, como decía
2 Dagoberto, falta todavía señalización.

3 Podemos ver el tema del muro que está en la plaza de fútbol, en una caída de 3 - 4 metros,
4 todavía no se han colocado cintas, ni se ha puesto la baranda de protección.

5 Entonces son de las cosas que se ha estado solicitando a la empresa para que actúe cuanto
6 antes.

7 Respecto a la transitabilidad del proyecto, donde podemos transitar, como ustedes pueden
8 ver, tenemos tres zonas donde no es transitable: Calle 5, que es la que recién se rellenó la
9 zanja de la colocación de tuberías pluviales, pero tenemos Avenida 3B, que es ahí donde
10 ya se colocó subbase y base estabilizada, ahí es donde se están haciendo las pruebas,
11 entonces por eso ésta está cerrada, un pedazo del sector de abajo y Avenida 1 y Calle 0,
12 que son las que están más abajo.

13 Estas sí ya están con base estabilizada, nada más a la espera del plazo, del tiempo que
14 tiene que tener para que la misma pueda ser ya puesta la carpeta final de asfalto.

15 Tal vez acá voy a hacer rápidamente la lectura para no complicar tanto el tema.

16 Aquí la empresa llega a trabajar y se encuentra con esta situación, como ustedes pueden
17 ver a la derecha de la fotografía, no hay acera. ¿Por qué? Porque cuando ellos llegan,
18 según planos, tenía que haber acera en ambos lados, pero ya en el lugar no lo hay, porque
19 las personas o las familias habían corrido la cerca de sus propiedades o los límites de sus
20 propiedades, e hicieron una invasión.

21 Entonces, como dice acá, a inicios del proyecto, la entidad autorizada habló con los vecinos
22 beneficiarios del proyecto, no estuvieron dispuestos a correr la cerca según el ancho de vía
23 que se describe en los planos del proyecto.

24 Por eso mismo se conversó el tema con la Municipalidad, que es la encargada, digamos en
25 este caso, es la que está con las competencias de notificar y hacer demoliciones cuando
26 se invaden espacios públicos, y se determinó que no cuentan con un mosaico catastral y
27 que al realizar el trabajo de correr cercas y pared, generaría un proceso legal lento.

28 Siendo así que al ser un proyecto de intervención de calles, se trabajó y calculó el ancho
29 de vía, determinando el mejor ajuste en cada sector.

30 Lo anterior fue coordinado por una inspección de Fundación, la Constructora, según lo
31 anterior, no se va a construir alrededor de 549,75 m² de acera de un total de 3.865, esto
32 corresponde a un 14% de aceras.

33 ¿Qué es lo que se le está solicitando a Fundación?

1 Bueno, ya se hizo de esta manera, pero Fundación no lo hizo formalmente con la empresa,
2 entonces estamos solicitando una orden de cambio precisamente para poder ya validar este
3 cambio que se hizo en su momento. Eso lo que está pendiente nada más de esta parte.
4 Sin embargo, aquí sí tenemos que tener claro de que la empresa no fue que no quiso
5 construir la acera, fue que había una imposibilidad física para poderlo realizar.

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claramente, creo que, Walter, creo que don Marcos Carazo lo
7 preguntó aquel día, evidentemente no se construye, no se paga.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y le voy a pedir a Erika, porque este tema quisimos estudiarlo con un
10 poquito más de detalle por lo que representa y por lo que hemos venido discutiendo.
11 Entonces, dos diapositivas, Erika, a ver si me ayudás a explicarlo.

12 **Sra. Masís Calderón:** Efectivamente, aquí lo que se hace es un estudio de la Ley General
13 de Caminos, la cual hace referencia a cuáles son bienes demaniales y cuáles son bienes
14 que deben de estar inventariados o manejados con las competencias respectivas por parte
15 de la Municipalidad.

16 Entonces, el artículo 1 de la Ley General de Caminos, efectivamente señala que lo que es
17 la red vial cantonal, que es la que le corresponde a la Municipalidad, está compuesta por
18 los caminos vecinales, las calles y los locales.

19 Caminos no clasificados que están inventariados y georreferenciados, como las rutas
20 cantonales y las aceras, las ciclovías, pasos de rutas cantonales, áreas verdes de ornato
21 que se encuentran dentro del derecho de vía y demás elementos de infraestructura.

22 Efectivamente, esto dice que todo lo que son las carreteras y todos los puntos altos que
23 señalé, caminos, aceras, áreas verdes y demás, pertenecen al Estado y no solamente los
24 que estén ahí señalados, sino todo aquello que esté constituido de manera existente o a
25 futuro, son propiedad del Estado.

26 Efectivamente, entonces dice que las municipalidades de conformidad con el artículo 2 de
27 la Ley General de Caminos, es quien tiene las competencias y la jurisdicción sobre las calles
28 cantonales.

29 Efectivamente, le establece una serie de funciones u obligaciones a la Municipalidad en
30 relación con esos bienes demaniales y dice específicamente que es competencia de los
31 gobiernos locales planear, planificar, programar, diseñar, administrar, financiar, ejecutar y
32 controlar la construcción, la conservación, el señalamiento, la demarcación, rehabilitación,
33 reforzamiento y reconstrucción, concesión y operación de todas las áreas que constituyen
34 la red vial cantonal.

1 Igualmente hace el señalamiento, no solamente la Ley General de Caminos, sino,
2 jurisprudencia, mucha jurisprudencia existe en relación con el tema por parte de la
3 Procuraduría General de la República y otra normativa que es la Ley de Planificación
4 Urbana, en el artículo 53 y 66 hace el señalamiento de manera específica que es
5 competencia única y exclusiva de las municipalidades el deber de recuperar y abrir calles o
6 rectificar el trazado de las mismas.

7 Entonces, y por supuesto que siendo así, la facultad remodeladora de la Municipalidad de
8 abrir o cerrar calles también le corresponde la potestad de expropiación.

9 Evidentemente pues está señalado por ley, por reserva de ley, la competencia a la
10 Municipalidad, en ese sentido.

11 Igual hace el señalamiento que todas esas áreas que señalamos en el punto anterior
12 constituyen bienes demaniales y que por la situación o por ser bien demanial, la
13 Municipalidad podrá solicitar la expropiación, como en este caso que es el procedimiento
14 que señalaba don Dagoberto en el punto anterior, que la Municipalidad dice “podríamos
15 entrar en un proceso de expropiación, pero va a llevarnos un tiempo considerable que ni
16 siquiera podríamos prever”, estaríamos hablando de más de un año, siendo que es un
17 proceso que se contempla en los ordinarios contenciosos, pero sin embargo, pues sí es
18 obligación de la Municipalidad porque si lo consideran necesario por ser de utilidad pública
19 y para atender el Plan Regulador de la Municipalidad, pues lo deberían o lo tendrían que
20 hacer.

21 Igual ahí se establece de que no solamente esa competencia de la Municipalidad no
22 solamente está dada por la Ley de Planificación y la Ley de Caminos, sino por la atención
23 plena y exclusiva de la Ley Vial que establece esas competencias para la Municipalidad,
24 efectivamente.

25 Igualmente, se hace el señalamiento en cuanto a las áreas o el tamaño del ancho de la vía
26 pública como excepción en el caso de que no cumpla lo establecido por la Ley General de
27 Caminos en cuanto al ancho que establece; ya finalmente importantísimo es reconocer y
28 entender que el hecho de que estas calles no estén recibidas formalmente, ni inscritas a
29 nivel de Registro, a nivel de Municipalidad, no quiere decir esto que no tengan ellos las
30 competencias para actuar, siendo que para los bienes demaniales no es requisito la
31 matriculación, la inscripción ante el Registro Público.

32 Aquí, igual, al principio de matriculación lo que hace referencia, que también ha sido de
33 conocimiento no solamente la Procuraduría, sino de los Tribunales Contenciosos, señalan
34 que el dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines y parques y otros

1 espacios abiertos al uso público general, se constituye por su mismo uso y respecto de ello
2 rige el principio de matriculación, o sea, no es necesario que estén inscritos para que tenga
3 autonomía la Municipalidad sobre la competencia, sobre el desarrollo de esas áreas,
4 básicamente. Gracias.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nada más yo quería ...

6 **Director Rojas Jiménez:** Nada más yo quería hacer un ajuste porque al inicio de la
7 presentación, indica que el artículo 1 de la Ley General de Caminos Públicos habla de
8 caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados eso está correcto. Pero , en
9 ningún momento habla de aceras, ciclovías, pasos, rutas peatonales, áreas verdes y
10 demás.

11 Luego, el artículo 2 de la Ley General de Caminos no da las potestades que se le están
12 dando ahí a las municipalidades.

13 Eso lo da el artículo 2 de la ley 9329, que es la ley especial de Transferencias; atención
14 plena y exclusiva de la red vial cantonal.

15 No es la Ley General de Caminos, porque la Ley General de Caminos Públicos en el artículo
16 2 lo que da es otra información, no habla exactamente de esto, sino que dichas
17 competencias a las municipalidades se lo da el artículo 2 de la Ley 9329.

18 Y la que seguía era, creo que en la otra ...

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón que me devuelva, nada más para estar claros. Entonces, aquí
20 el artículo 2, usted tiene una observación y en relación al punto de aceras, ciclovías ...

21 **Director Rojas Jiménez:** Si, prácticamente es que si nos vamos textualmente a lo que
22 dice la Ley General de Caminos en el artículo 1 lo que hace es dar la clasificación de la red
23 vial, tanto en cantonal como en nacional e indica que la cantonal le toca su administración
24 a las munis y que la Nacional al MOPT con su respectiva clasificación, pero no habla sobre
25 ese punto cuarto.

26 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez para aclarar ahí nada más. Ese punto 4 lo hace vía
27 jurisprudencia y efectivamente, porque lo que hace la relación es el artículo 1 en sí como
28 tal dice que son caminos vecinales, calles locales y demás.

29 Sin embargo, vía jurisprudencial, el Tribunal Contencioso y la Procuraduría lo que dice es
30 que siendo esto un bien demanial y que es de administración por el uso, o sea,
31 administración del órgano de la municipalidad, estas áreas son de administración y le
32 corresponde a la municipalidad.

1 Entonces igual sí, ciertamente así textualmente solamente hace referencia a caminos
2 vecinales, calles y caminos no clasificados, los hacen en ciclovías y lo está referenciando
3 vía jurisprudencia.

4 **Director Rojas Jiménez:** No lo sé, yo creo que es que tal vez hay un error porque habla
5 del artículo dos pero ese artículo dos es de la 9329 sí lo dice, porque el artículo 1 de la Ley
6 5060 no habla nada de eso, como se explicó lo que dice es para la nacional su clasificación
7 en primarias, secundarias y terciarias y la cantonal también su clasificación en Calles
8 locales, Caminos Vecinales y no clasificados, nada más.

9 Entonces sí puede que haya tal vez hay como un cruce de cables, porque digamos lo que
10 está ahí respecto a lo de las aceras y ciclovías y todo eso es del artículo 2 de la ley 9329,
11 que si le da a las municipalidades la potestad y aclara que dentro de su dominio público y
12 dentro de sus competencias está todo eso, o sea, todo lo que esté en el derecho de vía le
13 va a corresponder a la municipalidad, entonces esto nada más quería dejarlo claro en actas
14 y ojala que puedan verificarlo.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, muchas gracias por la aclaración, don Jose.

16 Tomamos nota Ericka y Walter, para efectos del informe, hacer esa aclaración.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Tengo una preguntita. Yo no sé nada de leyes y de esas cosas,
18 pero, pero estoy tratando de entender esto.

19 Ahí con esto nos quieren decir que las calles de Tierra Prometida todas son, de hecho,
20 municipales.

21 **Sra. Masís Calderón:** Correcto, así es. Aquí se dice correctamente que en sí todo lo que
22 esté destinado, inventariado como calle, aun cuando no sea recibido o no esté
23 registralmente a nombre de la municipalidad, eso no les exime responsabilidades en cuanto
24 al desarrollo de esas obras, porque es competencia exclusiva del gobierno local el
25 desarrollo.

26 **Director Presidente:** Tienen código, que llaman.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Quiere decir que si no se hubiera intervenido de parte de un
28 bono comunal, era a la Municipalidad a la que le correspondían velar por estas calles sin
29 haber sido transferidas a la municipalidad.

30 **Sra. Masís Calderón:** Sí, es que lo que queremos hacer referenciar es que aun cuando
31 una propiedad no esté registralmente, o sea, porque si vamos a hacer un estudio, dice “es
32 que esa propiedad no está a nombre de la municipalidad”.

- 1 No es necesario, los bienes demaniales no tienen que ser registrados, o sea, ese es el
2 principio de inmatriculación, no tienen necesariamente que ser registrados per se, o sea,
3 tienen registro per se o matriculación per se.
- 4 Entonces en este caso, estén recibidos o no estén recibidos, es competencia de la
5 municipalidad.
- 6 Estén inscritos o no están inscritos, son propiedad municipal.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey y lo otro que entiendo yo, hace muchos años oí algo de
8 la ley de caminos, donde si una vía o un lugar de esos ha sido transitado por más de un
9 año públicamente, pasa a ser ya una calle municipal.
- 10 **Sra. Masís Calderón:** No necesariamente, una servidumbre, lo que dice la Ley de Caminos,
11 así de manera general, porque no me refiero ahorita puntualmente, no recuerdo, es que
12 igual podría ser recibida una servidumbre que ha sido utilizada por mucho tiempo como
13 paso, ser recibida no solamente como servidumbre, sino luego que sea inventariada como
14 calle.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Exacto. Porque claro, es una servidumbre porque le está
16 dando acceso aquí, pero realmente pasa a ser una calle después, reconocida por haber
17 sido transitada durante un año, me acuerdo más o menos por una situación que se dio.
18 Estas son las calles municipales hace rato.
- 19 **Sr. Hidalgo Cortés:** De hecho, hay un acuerdo del Concejo Municipal donde dice que las
20 calles son municipales y declaran de interés público el proyecto, mediante acuerdo del
21 Concejo Municipal. De hecho, ese acuerdo del Concejo Municipal forma parte del
22 expediente cuando se definieron los alcances del proyecto.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces, lo que estaba diciendo antes, entonces la
24 Municipalidad debió haber intervenido este asentamiento en sus calles, le correspondía a
25 la municipalidad, porque son sus calles.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** En principio, así debe ser.
- 27 El bono colectivo viene no solo en este caso, viene a salvar a la Muni y otras obras que
28 debieron hacer.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** A la muni y una gran inversión del AyA.
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Potable del AyA, calles municipales y otras obras que debieron
31 [ininteligible]. Para eso se hizo el bono colectivo.
- 32 **Director Rojas Jiménez:** Perdón, nada más tal vez para aclarar un poquito y espero no
33 desviarme mucho del tema, porque el tema de calles públicas es sumamente amplio y hay
34 muchos temas que hay que ver.

1 Pero Eloísa, a ver, aquí hay varias cosas. La primera es que el que una calle esté abierta
2 al uso público, digamos que lo tengan abierto, puede tener 20 años de estar abierto al uso
3 público, que, si esa calle nunca ha sido trasladada al uso público, ya hay basta
4 jurisprudencia que ha indicado que no puede trasladarse hacia calle pública, incluso una
5 servidumbre de paso tampoco.

6 Entonces, eso son cuestiones que hay que ponerlas ahí como notas técnicas y legales.

7 Luego, con respecto a la legalidad y lo que decía Ericka, podrías tal vez incluso apuntarte
8 por ahí el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República, el PGRC 234 del
9 2022, en donde ahí habla más claramente ya con un análisis jurídico, en donde le dice a
10 las Munis, si ustedes tienen una calle que es pública y no cuentan con los derechos de vía
11 necesarios para poderlas intervenir con recursos de la ley 8114 y 9329, tienen que darle
12 mantenimiento con otras fuentes de financiamiento pero no pueden dejarla al garete,
13 porque para poder ser codificada tienen que cumplir con la normativa, ya sea urbana en
14 calles locales o con el artículo 4 de la Ley General de Caminos Públicos para lo que son los
15 caminos vecinales.

16 Y entonces, en ese caso, eso hay que tenerlo claro.

17 En el caso de Tierra Prometida, si es un camino ya codificado y por lo que indica Dagoberto
18 recibido por la municipalidad, no sé si recibido bien o recibido mal, pero está codificado,
19 tiene un código registral y es el 1190155, como un cuadrante urbano, ósea como una calle
20 local, y lo que indica es que tiene un derecho de vía de 10 m, no sé si lo tendrá, pero está
21 registrado con derecho de vía de 10 m y una superficie de ruedo de 6 metros, eso ya es
22 información de la municipalidad, pero está registrada desde el año, bueno, se levantó desde
23 el 26 de noviembre del 2012, o sea, ya tiene bastante tiempo. Entonces eso es algo que
24 hay que tener ahí, información tomada del Registro Vial del cantón de Pérez Zeledón.

25 Ahora, otro concepto que también estaban hablando es con respecto al código, que el
26 código ya le hace ser calle pública, y tampoco, porque el artículo 11 del reglamento de la
27 ley 9329 indica que la codificación no surte efectos de afectación de dominio público a los
28 caminos.

29 Esto es porque así como una calle tiene un código hoy, mañana puede que no lo tenga,
30 porque hay calles que no son públicas y que están codificadas.

31 Entonces eso también es algo que se debe tener claro en tema de calles y caminos
32 públicos.

1 Pero con esto, lo que quiero es dejar claro que por lo menos el camino del proyecto si tiene
2 código, si está registrado, no sé si tendrá un acuerdo del Concejo Municipal, dice Dago que
3 sí tienen un acuerdo del Concejo pues sería lo ideal.

4 En temas de calles públicas, el instrumento estrella, único y especial es la Aplicación del
5 Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones mediante los procesos de urbanización
6 y hay otras metodologías, otras modalidades para hacer una aceptación de una calle, pero
7 no es el tema en este momento, entonces no me voy a ampliar mucho, pero sí quería como
8 dejar eso claro para que lo tengamos presente y que tal vez Ericka pueda revisar el
9 pronunciamiento indicado, quizás en algún momento les pueda ser útil en alguno de los
10 casos.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por supuesto que nos es útil, principalmente esto lo he discutido
12 bastante con los equipos en el proceso de análisis, don Jose Rodolfo, donde todos esos
13 conceptos que usted ha tratado de explicar, hay que tenerlos claros, proyectos como este
14 que es una intervención en sitio, pero igual son temas que hay que tener claros cuando nos
15 enfrentamos a un proyecto cualquiera que sea, de iniciativa privada o de terreno público,
16 público, que tiene acceso por calle pública, recuerdo lo que nos pasó con Bellavista,
17 teníamos aquella duda de que si era camino cantonal, qué naturaleza tenía, que si estaba
18 codificado, bueno al final determinamos que era cantonal estaba codificado, etcétera.

19 Y esas cosas hay que tenerlas claras. Pablo y Walter y los equipos técnicos esencialmente
20 en los procesos de análisis, porque de nada sirve darnos cuenta de todos esos detalles
21 cuando ya estamos en medio proyecto, es parte de los análisis hay que tener, el acceso a
22 cada terreno.

23 De esto esencialmente queríamos rescatar tres cosas, uno, quién tiene la legitimación para
24 ordenar, remover, recuperar el suelo que impide la construcción de las aceras y segundo,
25 esto del principio de inmatriculación con relación al tipo de calle que se está interviniendo.

26 **Sr. Valerio Sánchez:** Sobre la ausencia de topografía, sobre la observación de ausencia
27 de topografía, nos referimos un poco rápidamente al inspector de la entidad, David Aguilar.
28 La Fundación ha indicado a este inspector que sí se ha logrado identificar control
29 topográfico por el contratista durante todo el proyecto, pero no se ha indicado por
30 periodicidad, ni cuál ha sido la coordinación que ha tenido con el inspector de Fundación.
31 Por lo tanto, yo he podido lograr una identificación de estacas de niveles de topografía
32 durante el proceso constructivo.

1 Sí se han logrado ver, estas fotos que están ahí son de mis informes, donde se ha indicado,
2 se parece que se está trabajando con topografía, pero no se tiene claro si se está trabajando
3 a nivel topográfico correcto, porque ni en Fundación, ni en el Banco tenemos topógrafo.
4 Entonces, por lo tanto, se ha determinado como lo han solicitado, que es importante realizar
5 un estudio topográfico para determinar si la topografía que se utilizó en sitio es la correcta,
6 según los planos constructivos.

7 Sobre las pruebas de calidad de concreto se han realizado, como les indicó anteriormente
8 Fundación, pruebas por el laboratorio LIMSA que es el laboratorio de la empresa, se han
9 realizado aproximadamente 28 pruebas de concreto, las ubicaciones de estas pruebas han
10 sido en paredes de muros, cordones de caño, aceras, placas de muros, placas de
11 cabezales, pozos y se han hecho análisis granulométricos de malla de agregado fino y
12 grueso para cuando se hacen dosificaciones en sitio.

13 Del total de las pruebas de concreto 100% han sido satisfactorias de parte del laboratorio
14 LIMPSA, solamente una prueba de cordones de caño de CACISA, una prueba de
15 [ininteligible] que se realizó por la entidad ha salido insatisfactoria, que indica la entidad
16 que ese cordón de caño se tuvo que reparar.

17 Aquí hacemos rápidamente una descripción de lo que se refiere en especificaciones
18 técnicas sobre concretos, aquí eso es como la resistencia que tienen que tener los
19 concretos sobre algunas de las obras, si vemos la mayoría tiene que cumplir 210 kg/cm
20 cuadrado.

21 Vemos que cordones y cunetas, aceras tienen que cumplir los 210 kg/cm cuadrado.

22 Esto es un extracto de las especificaciones del proyecto, donde indica que el control de
23 calidad, el contratista deberá cumplir con la resistencia mínima especificada, en caso de
24 utilizar concreto premezclado, que es lo que se utiliza en el proyecto actualmente, deberá
25 entregar nota del suplidor de concreto, indicando la calidad y la resistencia.

26 Cuando el contratista desea preparar el concreto en sitio deberá realizar de previo el diseño
27 de mezcla correspondiente y someterlo a aprobación de los inspectores, por lo tanto el
28 concreto utilizado y que ha sido suministrado al proyecto es de Quebradores del Sur y se
29 visualiza en un muestreo de facturas que es lo que ha mantenido la inspección que el
30 concreto que se prueba al proyecto es de 210 kg/cm cuadrado, como se muestra a
31 continuación, esta es una de las facturas de tantas que se tiene, donde se indica que el
32 concreto es de 210, esto no es una prueba de calidad, nada más es para indicar que el
33 concreto premezclado se está suministrando 210 de kilogramos por centímetro cuadrado y
34 ahí se puede ver que es para el proyecto Tierra Prometida.

1 Cabe señalar que en campo, según lo indicado por el inspector no se realizan concretos
2 realizados en sitio, solamente para colocación de morteros de pega y sellos de concreto, el
3 cual su dosificación ha sido avalado por el inspector de la entidad en sitio.

4 Esto es un muestreo nada más de las pruebas de concreto que han habido en el proyecto.
5 Aquí podemos ver y se los voy a señalar, donde dice estructura es donde dice la ubicación
6 de la prueba o el elemento al que se le está haciendo la prueba, que por ejemplo ahí dice
7 cordón de caño, si vemos en ese cordón de caño, la proyección 28 días es de 324 y a 319
8 de kilogramos por centímetro cuadrado de resistencia.

9 La otra prueba es de placas para los muros, esto es el muro número siete, ahí se habla de
10 una proyección a los 28 días de 310 kg/cm cuadrado, la siguiente es otra prueba en paredes
11 de muros, con una proyección de 249 kg/cm cuadrado, la siguiente es un pozo para que
12 veamos que también se han hecho en pozos a 237 kilogramos por centímetro cuadrado, la
13 proyección a 28 días, la otra es una prueba de las aceras en avenida 2 A, donde la previsión
14 a 28 días es de 339, más bien se pasa por mucho kilogramos por cm cuadrado y la última
15 no es una prueba, sino es una muestra de que se está haciendo, bueno sí es una prueba
16 pero no está el resultado ahí porque que se han hecho varias de estas, para demostrar que
17 se han hecho determinaciones de agregados gruesos y finos en el proyecto con análisis
18 granulométrico en mallas.

19 De igual forma esto es otro extracto de las pruebas técnicas donde se muestra la obtención
20 de muestras y evaluación como se tiene que hacer en el proyecto, dice en el punto 3, punto
21 11 y punto 12, la obtención de muestras y evaluación. El laboratorio de los inspectores
22 revisará los materiales apilados y el concreto fresco, solamente materiales aprobados se
23 podrán emplear en la preparación del concreto, el laboratorio de la inspección tomará un
24 juego de cilindros por lo menos una vez al día, no menos de uno por cada 100 metros
25 cúbicos o fracción de colado, uno por cada 150 m² o fracción de paredes y muros, 1 por
26 cada 300 m² o fracción de piezas y losas, en el caso de elementos precolados se tomará
27 un juego por cada elemento principal preforzado, dos juegos por cada bancada o según se
28 especificó anteriormente, para elementos secundarios que son la mayoría del proyecto, que
29 indica que con una resistencia de 210 kg/cm cuadrado o menor, los inspectores podrán
30 omitir el control del laboratorio si tienen evidencia de que se está proveyendo un
31 proporcionamiento y mezclado satisfactorio.

32 En el caso que se ocupen pruebas adicionales cuando surgieren dudas razonables, las
33 especificaciones dicen que se puede hacer una prueba por medio de una cura intensiva por

1 el número de días necesarios para que el hormigón defectuoso llene requisitos de
2 resistencia pedidos.

3 En esta eventualidad el contratista debe tomar muestra de corazones, tomar directamente
4 el concreto endurecido en las estructuras que la resistencia ha alcanzado el valor
5 especificado.

6 Por lo tanto, de ser necesarias más pruebas por dudas de la Fundación, en la inspección
7 de Fundación, se podrán solicitar más pruebas bajo esta Metodología del Concreto
8 Endurecido.

9 Okey, sobre la normativa en el punto 3.11 y el punto y 1 la resistencia a mezclas de concreto
10 se determinará mediante ensayos y pruebas de laboratorios presenciadas por el contratista
11 y los inspectores por sus representados autorizados.

12 Sobre este punto el contratista y el inspector del proyecto de Fundación que realiza
13 inspecciones semanales ha mantenido constante comunicación con las pruebas que se
14 deben realizar a las diferentes estructuras, de las cuales se han hecho pruebas de concreto
15 de caños como vimos, aceras, pozos, placas de muros, paredes de muros, análisis
16 granulométrico en malla, delgado, fino y grueso, entre otras.

17 A continuación se presenta un muestreo de las pruebas realizadas.

18 – Bueno ahí se quedó – , eran las pruebas anteriores que estaban indicadas, por lo tanto
19 las conclusiones de prueba de concreto, el contratista e Inspector del Proyecto de la entidad
20 que realiza visitas de inspección semanales, ha mantenido constante revisión de las
21 pruebas de concreto que se deben realizar a diferentes estructuras de obra, de las cuales
22 se han hecho pruebas de concreto cordón, aceras, pozos, placas de muros, paredes de
23 muros, análisis granométrico de malla de grado fino y grueso, entre otras y la certificación
24 del proyecto permite omitir pruebas de calidad de concreto si el inspector de la entidad
25 puede evidenciar que se provee concreto satisfactorio de fábrica, que ha sido lo que se ha
26 mantenido durante el proyecto con el proporcionamiento de concreto de Quebradores del
27 Sur.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, perdón, ¿el d) es el que se ha aplicado en el proyecto o
29 también estamos aplicando el a)?

30 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí, estamos aplicando los dos.

31 Entonces lo que quiero decir es que tal vez no se han utilizado el método que dice las
32 especificaciones técnicas de la cantidad que deben sacar por metro cuadrado, porque se
33 han hecho pruebas donde antes habían habido dudas o a solicitud del inspector de
34 Fundación, entonces no es que se han hecho las pruebas la cantidad que aparece en las

1 especificaciones, porque las especificaciones también permite que se realicen menos
2 pruebas cuando hay proporcionamiento de concreto premezclado y así lo prevé la
3 inspección.
4 Entonces están utilizando los dos métodos.
5 Para las pruebas de sub-base granular, esto es un muestreo también.
6 Primero les voy a mostrar algunas pruebas que se han realizado en el proyecto durante el
7 año pasado, que era cuando ya se había colocado la subbase, primero en esta se puede
8 realizar que el laboratorio CACISA si puede ver que se cumplen los parámetros de
9 granulometría en esta prueba, esto es como un muestreo, si quieren seguimos viendo las
10 pruebas, no obstante se puede observar que chequeo de compactación en la ubicación de
11 avenida 2 A frente a la iglesia y frente a avenida 2, la de la iglesia no cumple, la avenida 2
12 A si cumple, esto fue el año pasado.
13 Después en la mayoría de estas ubicaciones no está cumpliendo los chequeos de
14 compactación, algunos por muy poco, hay unos que están a 91%, pero igual no están
15 cumpliendo. Esto fue en 2023.
16 – Seguimos –, el chequeo de espesores, vemos que la subbase que debe tener 20 cm no
17 está cumpliendo en ninguna de las pruebas los 20 cm, se están sobrepasando algunas y
18 otras son menores.
19 En esta prueba también del año pasado, no se cumple ninguna de la compactación.
20 En esta prueba tampoco, se puede notar que, en ninguna de las calles, localizaciones está
21 cumpliendo con el [ininteligible] estándar de compactación.
22 Esas son las pruebas del año pasado, es un muestreo, hay un poco más, hay un poco
23 menos, hay unas que cumplen, otras que no cumplen, pero nosotros lo estuvimos revisando
24 si en los informes, se ha indicado que no están cumpliendo, pero como se estaba
25 contaminando la subbase y la subbase está contaminada, esperamos que en el momento
26 que tuviera que ser reparada, que es un trabajo que se debía hacer, se tenía que cumplir
27 con todo otra vez.
28 Entonces les voy a dar un ejemplo de lo que se está haciendo hoy.
29 Esto es una prueba de subbase, esta, si ustedes ven la fecha ahí, en la imagen, donde dice
30 “fecha de muestreo” es del 20 de mayo de 2024.
31 Es una prueba de subbase, – si quieren la pasamos –, donde los tamices están cumpliendo,
32 de granulometría, – si quieren seguimos –.
33 Esto es una prueba de chequeo de compactación del 20 de mayo de 2024.
34 Aquí dos pruebas de compactación cumplen y dos no.

-
- 1 Se está llevando un análisis muy detallado de lo que se está haciendo en la reparación, por
2 lo que ha pasado en el proyecto.
- 3 Ahorita se está, en este momento, creo que fue esta semana que están haciendo las otras
4 dos pruebas que no cumplían para poder pagar los desembolsos.
- 5 No se va a pagar desembolsos hasta que cumplan esas pruebas, porque ésta de allá, la
6 subbase que se está reparando.
- 7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Pablo, y Walter, claramente hay que repetirlas, estamos de
8 acuerdo, pero ¿esa diferencia es representativa?
- 9 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí, es mínima. Aun así la entidad está solicitando de nuevo
10 repasarlas.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Está solicitando sustitución?, perdón, no cumple y entonces
12 ¿qué le hacen hacer al contratista?
- 13 **Sr. Valerio Sánchez:** Están haciendo más pruebas, están haciendo pruebas, ahorita lo
14 que le entendía al fiscal de inversión, bueno, al inspector, están haciendo pruebas más
15 seguidos para ver si eso fueron solo unos puntos y como es mínimo, lo que no quieren es
16 que no cumpla en toda la calle, verdad. Entonces si es mínimo, pues tendrían que reparar
17 ese sector, pero quieren, están haciendo prueba más seguidas.
- 18 Entendí que cada 5 metros están haciendo pruebas, que casi no se hace eso, pero como
19 estamos más estrictos, están haciéndolo de ese modo.
- 20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ya la entidad hoy presentó los resultados que señalaron antes, lo
21 hicieron cada 4 o 5 metros en 350 m², se practicaron una buena cantidad de pruebas y lo
22 que explicó hoy David es que recibieron los resultados y todos dieron positivos.
- 23 A mí me llamó la atención eso de cada 4 o 5 metros, incluso hicimos consulta con varios
24 técnicos, Walter hizo un ejercicio, incluido el criterio de doña Mariana que nos ayudó con
25 eso, para saber si cada 4 o 5 era necesario.
- 26 Parece que todos coinciden en que lo normal es una cada 20 metros, es decir, 4 o 5 por
27 cada 100 m.
- 28 Aquí se hicieron una cantidad importante, pero bueno, en virtud de la situación del proyecto,
29 en virtud de las observaciones y en virtud de todo, uno pensaría que está bien reforzar.
- 30 Yo le he pedido a la entidad y le decía a Walter que tuviéramos ese cuidado, no irse al
31 exceso, porque también debemos tener cuidado en cuanto al uso de los fondos para repetir
32 pruebas que tal vez no son necesarias.
- 33 Pero bueno, este proyecto como tuvo ese reproceso.
- 34 Al final el inspector de la entidad, lo que dijo es “voy a curarlos en salud” posiblemente.

1 **Sr. Valerio Sánchez:** Yo lo que le he entendido la a entidad, es que ellos piensan hacer
2 esto como paño de prueba para ver si están cumpliendo y en algún momento van a volver
3 a hacer lo mismo en algún otro paño, pero no siempre lo van a hacer así.
4 Esta es de espesores también. Aquí tampoco está cumpliendo así a cabalidad, está
5 pasándose un poco la subbase, pero es mínimo.
6 Según lo que le hemos entendido a la constructora, ellos tienen que raspar para cumplir
7 con los espesores de la base estabilizada y después del asfalto; otro chequeo de
8 compactación, este es de la avenida 3B, que es la más afectada, y aquí vemos que todas
9 las compactaciones están dando por encima del 95%.
10 Entonces con esto podemos demostrar que estamos llevando, digamos, a cabalidad las
11 pruebas de la reparación de la subbase.
12 Ah, bueno, me falta una prueba que les quería mostrar, la siguiente, esa es de resistencia
13 de las pastillas de la base. 20 de mayo de 2024.
14 En este tenemos un caso particular, porque nos está dando el CR 2020, dice que la
15 resistencia a compresión por megapascales debe ser de entre 2.9 a 3.9 y el promedio de la
16 resistencia de compresión está dando 4.1, nos estamos pasando por dos.
17 En este caso el criterio de Fundación ha sido que más bien tiene que corregir porque el
18 concreto puede ponerse más rígido, entonces puede tener problemas.
19 Ahorita se está solicitando, no sé qué dijo hoy Fundación de eso, pero estaban solicitando
20 un criterio de CACISA y bueno, ahorita yo no lo tengo, no sé si lo explicaron hoy, pero más
21 bien estaba dando por encima.
22 **Sr. Hidalgo Cortés:** CACISA dijo que no era representativo y que estaba bien.
23 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí, es que son 2 kg/cm cuadrado en la resistencia.
24 Eso sería en la parte técnica.
25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí lo importante es ver que los problemas que se están dando en
26 subbase contaminada, la empresa sí, por lo menos ha ido removiendo y haciendo pruebas
27 con la nueva subbase y se ha estado dando resultados positivos en las pruebas de calidad,
28 esto es parte de las conclusiones con respecto a las pruebas que se han estado realizando
29 y a las mejoras de las reparaciones.
30 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, este es el balance financiero de lo que tenemos a la fecha.
31 Este es el valor total del proyecto, 2792 millones lo que se aprobó, de lo cual se ha invertido
32 y financiado 1630 millones de colones, ese monto es un poco más alto de lo que realmente
33 se ha invertido en el avance de obra, que son los costos directos de 1159 y más alto ese
34 monto de los recursos que se han girado directamente por el Banco.

1 Nosotros hemos girado en costos directos 1528 millones de colones y lo que hay invertido
2 de acuerdo al cálculo que tienen son 1630 millones de colones, es decir, hay más invertido
3 en obra de lo que hemos girado.

4 Aquí hay que hacer una aclaración muy importante, todos estos recursos que han sido
5 girados han sido debidamente autorizados por nuestra Area Técnica, están sustentados en
6 informes técnicos que respaldan estos giros de recursos que se han realizado, entonces
7 esto es un aspecto importante que hay que considerar.

8 La diferencia por ejemplo de esto, de este porcentaje de avance fue lo que se presentó
9 anteriormente don Walter, de lo que falta para cumplir las obras correspondientes. Ese es
10 el balance.

11 **Sr. Valerio Sánchez:** Bueno, esto es referente a las órdenes de cambio que han solicitado,
12 un aproximado a 70 órdenes de cambio, estos cambios han sido por cuestiones que se han
13 encontrado en el sitio y que se debieron realizar como obras nuevas, otras han sido
14 sustituciones de obra y otras son insumos que no están contemplados en el presupuesto
15 original.

16 Cabe señalar que estas órdenes de cambio al día de hoy no han generado financiamientos
17 adicionales, no hemos venido aquí con un financiamiento adicional de obra, ya que se han
18 recomendado algunos como liquidación de imprevistos cuando así lo deberían de ser y
19 otros cuando se han reasignado saldos de partidas que no fueron necesarias según lo
20 presupuestado y lo diseñado en campo.

21 Entonces han tomado obras no necesarias, como decir por ejemplo un muro de retención
22 que tenía una altura y en el sitio ya ese talud no es necesario o del todo no es necesario el
23 muro y se ocupaban esos muros en otros lados según lo encontrado en sitio, entonces se
24 han hecho resignaciones de saldo de este tipo, por lo tanto no han solicitado financiamiento
25 adicional hasta el día de hoy en el porcentaje que tenemos de proyecto el 61,25%.

26 Aquí hay un consolidado de las órdenes de cambio, aquí se pueden ver los diferentes
27 informes donde se han aprobado algunas ordenes de cambio.

28 Tenemos un total de 51 órdenes de cambio aprobadas y 7 no aprobadas, definitivamente
29 en esos informes y después en órdenes de cambio en revisión tenemos 7 órdenes de
30 cambio en este momento en el Departamento Técnico que se solicitaron aclaraciones, hace
31 como una semana a la entidad y ellos enviaron las aclaraciones y se encuentra en revisión,
32 en este momento.

33 Las que se tienen pendientes son renovación de póliza de todo riesgo, que tiene que ver
34 con la ampliación de plazo que se dio anteriormente, unos tragantes que se ocuparon

1 nuevos en el proyecto, también insumos adicionales para medidor de agua potable, que
2 eso es lo que ha venido solicitando el AyA, una caja de registro para válvulas de aire del
3 sistema de agua potable que solicitaron los inspectores del AyA en sitio, rellenos de zanja
4 de tubería pluvial, están solicitando más mano de obra por la diferencia en planos de la
5 cantidad de relleno que tienen que ubicar en las tuberías pluviales, eso lo comentamos en
6 la sesión anterior.

7 Unos muros de gaviones en calle cinco están solicitando también, que son necesarios
8 según lo encontrado en sitio y la seguridad que también tiene que ver con la ampliación que
9 se dio anteriormente.

10 De todo esto se pidieron aclaraciones, estamos en análisis para poder determinar si las
11 tenemos que traer acá; si fuera que, con el monto de reasignación de saldos, que todavía
12 tenemos un crédito, no nos alcanzara para pagar estos adicionales que están solicitando.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Pablo como lo hemos hablado, ¿cuáles de estas órdenes
14 pendientes... Bueno, primero entendí de lo que señaló, que no hay nada ahorita pendiente
15 por parte de la entidad, pedimos aclaraciones, ¿ya nos hicieron devolución?

16 **Sr. Valerio Sánchez:** Esta semana hicieron la devolución de la aclaración, sí. Fundación
17 dijo hace un ratito, que ya todo está aquí, entonces esta semana lo enviaron, la semana
18 pasada, el viernes.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Okey y lo otro que quiero, Pablo, que quede claro, desde estas
20 órdenes de cambio, estas yo sé que aquí hay tres en las rechazadas que son el tema crítico,
21 subbase, pero de estas siete ¿cuáles son ruta crítica? el número de orden, nada más para
22 saber que está con ruta crítica.

23 **Sr. Valerio Sánchez:** Vamos a ver. En ruta crítica: muros de gaviones en calle 5, es
24 importante, sin esos muros no podemos trabajar con la estructura de pavimento en calle 5.
25 La caja registro de válvulas de aire, es una caja de registro de 90 cm que tienen que ir
26 donde van las válvulas, entonces digamos que no podían colocar base estabilizada en ese
27 sector, pero pueden ir trabajando en lo demás. Entonces, tampoco es así, como muy crítica,
28 más que todos los muros de gaviones, las válvulas, pues sí, en los sectores puntuales y los
29 insumos adicionales para niveles de agua potable, que ha indicado a la empresa que
30 necesita terminar las aceras del proyecto, pero no hay una orden de cambio, así como que
31 sea sumamente crítica del proyecto, en este momento.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Y el relleno de tuberías, ¿no? ¿de zanjas?

33 **Sr. Valerio Sánchez:** Es que eso ya se hizo. Entonces, están pidiendo digamos que se les
34 reconozca.

-
- 1 Bueno, en calle 5, hace falta compactar relleno de zanja.
- 2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo que queremos es que conste la línea de trabajo de la que hemos
3 hablado, hay que atenderlas todas, pero claramente hay que priorizar.
- 4 No podemos dejar ni un solo espacio para que una obra se detenga y estén amparados a
5 que hay una orden de cambio aquí pendiente; entonces, nada más para que las priorice,
6 Walter.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta: Cuándo se ahí dice que están en el DT, ¿a quién
8 se refieren? Porque todas están en el DT, menos la de [ininteligible].
- 9 **Sr. Valerio Sánchez:** Departamento Técnico.
- 10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esto lo mostramos primero para ver el volumen, segundo, para ver si
11 esto ha tenido un efecto importante sobre el financiamiento total del proyecto y tercero, pues
12 tener claridad de que las órdenes de cambio, ha sido uno de los elementos de mayor
13 incidencia en el atraso del proyecto.
- 14 Claramente, más allá de Tierra Prometida, vamos a tener que chequear el procedimiento,
15 como lo hablamos temprano. Yo soy de la idea, de que las órdenes de cambio debían ser
16 competencia absoluta de la entidad autorizada.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** 100% de acuerdo.
- 18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y esa va a ser la propuesta que vamos a traer. ¿Por qué? Porque
19 nosotros, lo dije antes, no tenemos responsabilidad desde el punto de vista de lo que
20 nosotros hacemos formalmente establecida, pero sí podemos rechazar una orden de
21 cambio que tiene efectos en todo.
- 22 La entidad debería dar cuenta, la entidad debería hacer un proceso de liquidación, la
23 entidad debería reportar las órdenes de cambio y tener algunos parámetros generales,
24 como, por ejemplo, en el tanto y cuanto no sobrepase el monto de financiamiento, ni afecte
25 sustancialmente los alcances de este, debería manejarlo la entidad y que asuma la
26 responsabilidad.
- 27 Pero si nosotros nos empezamos a meter, a aprobar los insumos adicionales para los
28 medidores de agua, resulta que el AyA, nos pide que agreguemos, Pablo, no sé, un material
29 distinto al que estaba aprobado y nosotros tenemos que dar ese visto bueno.
- 30 Y entonces, eso genera atrasos. Genera atrasos por muchas razones.
- 31 El otro tema es que, al final el que revisa y da la autorización, termina asumiendo
32 responsabilidad.
- 33 El día de mañana pasa algo y el AyA va a decir: "Eso está mal".
- 34 ¿Qué va a decir la entidad?: "Lo aprobó el Banco". Y efectivamente nosotros lo aprobamos.

1 Y si nos vamos un poco más atrás, los contratos dicen que cualquier obra adicional,
2 cualquier ajuste tiene que ser aprobado previamente por el Banco.
3 Entonces hay un desarrollador que dice: “Yo no hago la obra, porque no puedo trabajar
4 sobre esa calle hasta que no me modifiquen eso”, y entonces se para.
5 Por eso he dicho, claramente: hay responsabilidad compartida: por procesos, por tiempos
6 excesivos y por roles.
7 Y entonces aquí es, donde en una eventual disputa legal, tenemos algunas dificultades.
8 Esto sin detrimento de la parte que vamos a revisar desde la Administración, en relación a
9 los tiempos.
10 Pero ahora la entidad habló de tiempos, pero nos dijo solo el tiempo desde el día que ellos
11 lo mandaron para acá, falta cuándo lo recibe la entidad y cuándo llegó aquí.
12 Y si uno va más atrás, falta cuándo lo detectó al desarrollador y cuándo lo presentó a la
13 entidad, porque no se vale ver solo una parte, sino el hilo completo, y saber exactamente
14 dónde está.
15 Yo le decía a Walter que, debemos de aquí en adelante, si el camino es seguir con este
16 contrato, debe instaurarse y lo vamos a ver en las recomendaciones, una comisión técnica
17 que sea capaz de resolver las cosas en cuestión de horas, en campo, no venir aquí y hacer
18 informes y papeles van y papeles vienen.
19 Nosotros pedimos aclaraciones. Estas aclaraciones las pedimos el 18 de junio y
20 seguramente llegaron jueves o viernes.
21 Quiere decir que transcurrieron 4, 5 ,6 días. Lo que sea, pero cinco días ahí, cinco días en
22 el desarrollador, cinco días en la entidad, cinco días mientras lo ve el jefe del Departamento
23 Técnico y cinco días mientras se comunica.
24 Cuando uno se da cuenta, lleva un mes, es un mes de efecto y una excusa perfecta para
25 decir: “Yo me atrasé porque ustedes, en el camino, atrasaron estas órdenes de cambio”.
26 Yo le pedí a Pablo, que hiciera un detalle de absolutamente todas las órdenes de cambio:
27 cuándo encontramos o se detecta la necesidad, cuándo lo presenta el desarrollador a la
28 entidad, cuándo la entidad lo presenta al Banco y cuándo nosotros lo resolvemos.
29 Pero bueno, ese es un proceso aparte que tenemos que revisar de cara a esta lección
30 aprendida.
31 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero nosotros podemos revisar este tema de las órdenes de
32 cambio y de la participación del Banco, ya. Ya podemos tomar la decisión que tomemos y
33 responsabilizar a la entidad autorizada y es que, en eso, la ley es clarísima en ese sentido.
34 Digo yo. No esperemos a no sé cuándo, ni esperemos a que termine este proyecto.

- 1 Para las próximas, debería ser así y entonces, que esto se mueva más rápido.
- 2 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Es reformar el reglamento, lo que tenemos que hacer?
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Es un procedimiento. Es que tiene que ser mucho más práctico
- 4 esto.
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** En este caso, bueno, ya Pablo ahorita está dedicado al 100% a Tierra
- 6 Prometida, pero José Pablo estaba viendo: Tierra Prometida, Limón 2000, 28 Millas, como
- 7 cuatro o cinco proyectos y él tiene que estar revisando todo el asunto. Entonces ahí es
- 8 donde uno ve una saturación, en un Departamento Técnico que se vuelve ineficiente. ¿Por
- 9 qué? Por la saturación de proyectos, porque estamos haciendo actividades de primer piso.
- 10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Presentamos aquí, rápidamente el análisis y los procedimientos y la
- 11 propuesta.
- 12 **Sr. Valerio Sánchez:** Nada más, quería aclarar don Dagoberto. Estas órdenes de cambio,
- 13 la siete, yo leí por encima las aclaraciones que mandó la entidad. Y hay como creo que en
- 14 la 63 que dice tragantes y la 59, insumos adicionales [ininteligible] con el de agua potable.
- 15 Si, esas dos. Ellos pidieron aclaraciones a la empresa, según lo que yo les pedí, e indicaron
- 16 que la empresa no respondió las aclaraciones.
- 17 Entonces que las aprueben como ellos están indicando, sin estar claro, si la empresa va a
- 18 estar de acuerdo.
- 19 Por ejemplo, en los insumos adicionales [ininteligible] agua potable, no estaban de acuerdo
- 20 en los montos que estaba aprobando la fiscalización.
- 21 Entonces eso son cosas que atrasan, que hay veces que la entidad no se comunica con la
- 22 empresa, la empresa no tiene comunicación rápida con la entidad y genera atrasos en la
- 23 orden de cambio.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cada cuánto va usted al proyecto?
- 25 **Sr. Valerio Sánchez:** Estaba yendo mensualmente.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Creo que debería ir más. Yo lo que estaba pensando, lo lógico,
- 27 bueno, ahorita que están en este proceso que usted tiene que aprobar y no qué y
- 28 recomendar, es que lo más sencillo es, coincidir en el proyecto, con el ingeniero de la
- 29 entidad, que ahí está la misma empresa y ahí mismo resuelven.
- 30 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí, lo que pasa es que hay cosas que son de montos unitarios, por
- 31 ejemplo, no pagar tanto y no están de acuerdo con que estén ahí en sitio.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, perdón, es que lo que quiero decir es que finalmente
- 33 mientras más papeles haya; papeles van, papeles vienen...es peor esto.

1 Entonces si de pronto se hace coincidir a las tres partes en sitio, para ver la situación
2 técnicamente, el problema, etcétera, sería es mucho más fácil resolver y además la entidad
3 por el momento, mientras le toque resolver esto. Esperemos que pronto ya lo tenga.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Todo eso viene en el plan correctivo, justamente. Listo. Esto es la
5 orden de cambio. Hicimos un análisis rápido. En realidad, aquí lo importante es saber que
6 el proyecto tiene un 10% de garantías de cumplimiento, específicamente que suma 197
7 millones.

8 El dato que presentó la entidad dio 193 - 194; hay una pequeña diferencia, hay que
9 chequearlo bien, pero lo importante es saber que hay cerca de 200 millones en garantías
10 retenidas y que son garantías líquidas, como ven, 5% es dinero en efectivo y garantía
11 bancaria, que también es una garantía bastante ejecutable.

12 ¿Dónde está lo más crítico de todo? el tema de subbase, la contaminación, las órdenes de
13 cambio que han sido rechazadas.

14 Si eventualmente se determinara que hubiese que hacer toda la subbase, eso equivale a
15 50 millones, 51 millones, según el dato que me dio José Pablo, más o menos, en cuyo caso
16 pues está cubierto prácticamente cuatro veces, el monto, si se determinara.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero recordate que dijimos que, si es subbase, hay que quitarla
18 y meter otra. Entonces todo lo que es quitarla, va a tener un costo, pero siempre va a
19 alcanzar, desde luego.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero bueno, no hay que sustituir toda la subbase, son tres calles, tres
21 zonas, mucho menor, 50 es todo el proyecto. El mensaje es ¡Cubre si hubiese que hacer
22 algún ajuste! Eso nada más para verlo.

23 Después hicimos un análisis que es importante. Creo que don José Rodolfo lo mencionó la
24 vez anterior con relación al tema de los riesgos, ya le voy a dar la palabra a Guillermo. Aquí
25 nada más, quiero comentar que hicimos una especie de valoración en dos días, ¿qué pasa
26 si vamos con una resolución anticipada del contrato actual o qué sucede si mantenemos el
27 contrato?

28 Y en ambos casos, hicimos un detalle de todos los riesgos, y los clasificamos en cuatro
29 categorías: legal, financiero, operativo y reputacional.

30 No voy a detenerme en esto. Lo más importante de este análisis, que de hecho Kenyi sigue
31 trabajando en eso, este es un análisis que hicimos desde la Administración y también con
32 el apoyo de ella, pero ella lo va a hacer constar en un informe, hicimos esta matriz que le
33 voy a pedir a Guillermo que nos explique de manera rápida.

1 En esta columna, tenemos todos los riesgos identificados, en este otro bloque de columnas
2 tenemos a qué tipo de riesgo nos estamos exponiendo y acá estamos señalando en cuál
3 de los dos escenarios se podría presentar eventualmente el riesgo, sea el escenario de
4 resolver anticipadamente el contrato o el escenario de no resolver y continuar con el
5 contrato actual.

6 **Sr. Bolaños Sandoval:** Gracias. Como lo mencionaba Dagoberto, este es el riesgo, aquí
7 está el tipo de riesgo y aquí está la afectación y en los dos escenarios, uno es resolver el
8 contrato y el otro es no resolverlo y continuar con la misma empresa que tenemos
9 actualmente.

10 Entonces, el primer riesgo es atraso adicional en la ejecución de las obras. Eso, como
11 ustedes lo pueden ver, afecta los dos, sea cualquiera de los dos escenarios, se afecta.

12 Hay algún atraso en el proyecto, aumento de costos de las obras pendientes, es un riesgo
13 financiero y afecta si resolvemos el contrato.

14 ¿Por qué afecta si resolvemos el contrato?

15 Bueno, hay que salir con una nueva contratación, el costo se va a incrementar
16 razonablemente.

17 Después, el otro riesgo que tenemos es la calidad de las obras ejecutadas y por ejecutar,
18 es un riesgo operacional. Y hay afectación en los dos escenarios, sea que resolvamos o no
19 resolvamos el contrato.

20 Hay litigios por diferencias en contratos con el contratista actual, por resolver el contrato,
21 un riesgo legal, evidentemente.

22 Y si resolvemos el contrato, esto muy probablemente se materialice este riesgo.

23 Atraso por nuevo proceso de contratación, si resolvemos el contrato, pues bueno, este es
24 un riesgo operacional, pero también es un riesgo legal.

25 Y si resolvemos el contrato, ese riesgo se materializa.

26 Reputación por pérdida de credibilidad. En realidad, esto es un riesgo reputacional y en
27 ambos casos, por atraso, sea por atrasos en las obras o por la calidad de las obras o por
28 incremento de costos, ese riesgo se materializa en ambos casos, sean que resolvamos el
29 contrato o no lo resolvamos.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Guillermo, cuando señalamos los dos escenarios, es que se
31 puede presentar en cualquiera de los dos, evidentemente en unos tendría mayor
32 probabilidad.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Habría que hacer la combinación de probabilidad e impacto.

34 **Sr. Hidalgo Cortés:** Correcto.

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Hay una negativa en la recepción de obras por instituciones, por
2 ejemplo, la Municipalidad, es un riesgo operacional y puede presentarse sea que
3 resolvamos o no resolvamos el contrato.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, en ese caso concreto, un ejemplo claro, la negativa de recibir
5 las obras, podría presentarse con mayor medida, con mayor fuerza si no resolvemos el
6 contrato, ya sabemos cuál es la posición de la Municipalidad, lo que ha estado señalando
7 desde el punto de vista digamos, político.

8 **Sr. Bolaños Sandoval:** Problemas o efectos sociales, generados por obras inconclusas,
9 esto es un riesgo reputacional y si resolvemos, se da en los dos escenarios.

10 También es importante señalar que como dice don Dagoberto, el resolver el problema se
11 acentúa más si se resuelve el contrato por los impactos que tiene.

12 Problema de calidad por vicios ocultos en obra ejecutada, si se resuelve el contrato, se
13 acentúa más en este tipo de escenario y es un riesgo operacional.

14 Conflictos por orden de cambio, en análisis o de obras nuevas o nuevas obras, es un riesgo
15 operacional pero también es legal y se da básicamente si no se resuelve el contrato se
16 sigue con el contratista actual, hay que resolver esas obras, hay que tomar la decisión que
17 corresponde.

18 Seguridad humana, es un riesgo operacional y pues esto tiene un impacto digamos en los
19 dos escenarios. Evidentemente, el hecho de seguir con el contratista actual y
20 probablemente terminar más rápido las obras, implica menor riesgo en la parte de seguridad
21 humana.

22 Deterioro de obras producto de atrasos en la terminación del proyecto, es un riesgo
23 operacional y resolver el contrato tiene un mayor impacto.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Porque eso es mientras el plazo que se resuelve el contrato viene la
25 nueva licitación, puede haber un deterioro, un deterioro de lo que ya está bien hecho y que
26 por la inclemencia del tiempo o por abandono, se puede generar digamos daños en lo que
27 ya está construido.

28 **Sr. Bolaños Sandoval:** Efectivamente, o sea se dan varios riesgos casi simultáneamente,
29 el hecho de parar las obras y no continuar se deterioran las actuales, se incrementan los
30 costos y pues mientras se contrata la nueva empresa, eso va a impactar directamente en
31 la parte financiera.

32 Afectación por escorrentías superficiales en calles y otros, esto es un riesgo operacional y
33 resolver el contrato tiene una afectación mayor, porque hay que esperar mucho más que
34 ese tipo de situaciones se resuelvan.

1 Dificultad para determinar responsabilidad por daños o calidad de las obras, es un riesgo
2 operacional, pero es legal también y esto se acentúa principalmente en el caso de si se
3 resuelve el contrato, porque eventualmente cuando se contrate la nueva empresa, la
4 empresa nueva que venga a terminar las obras no se va a ser responsable de daños que
5 tengan las obras ya que se han construido, eventualmente salgan a la vista algunas otras
6 que tal vez no se han determinado.

7 Mientras que, si se termina con la empresa actual, es la responsabilidad clara del contratista
8 actual.

9 Poco interés de empresas por participar en un nuevo proceso de contratación. Uno supone
10 que se va a contratar muy rápido una empresa.

11 Una empresa que se haga cargo de este chicharrón es, o sea, quiere su ... Si no es por
12 incrementos sustanciales en el monto, por el monto por el cual la haría, es decir, en costo,
13 difícilmente, una empresa va a asumir una responsabilidad de tanto calibre, simple y
14 sencillamente por el costo residual que tienen las obras, nada más para terminar el
15 proyecto.

16 Eso es básicamente, me parece que se resumió bastante todos los riesgos que se tienen.
17 La idea, como ven ustedes, es analizar los escenarios, pero también, el tipo de riesgo en
18 ambos escenarios, independientemente de lo que usted decida.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias Guillermo. Como dijo Guillermo, efectivamente, es tener una
20 foto sencilla a lo que uno se puede enfrentar.

21 A esto uno le puede agregar acá, y yo le decía a Walter, aquí perfectamente y lo van a ver
22 en el plan correctivo; si uno decide ir por este camino o por este, claramente hay que tener
23 un plan de mitigación por cada cosa de esas que señalan.

24 **Director Presidente:** Dagoberto, perdón, ¿Cuánto falta? ¿Cuánto falta más o menos?

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Unos cinco o diez minutos.

26 **Director Presidente:** Ah bueno, está bien.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dependiendo de lo que se decida, así es el plan de mitigación y uno
28 puede reforzar el análisis de riesgos. De momento es mostrar las cosas como son.

29 Por otro lado, con base en el criterio o juicio experto, también uno podría mover la x en el
30 tipo de riesgo o incluso en los escenarios, como, por ejemplo, el poco interés de empresas
31 por participar en un nuevo proceso de contratación técnicamente es poco lo que se puede
32 hacer para probarlo, pero bueno, existe ese riesgo y ya lo hemos visto no sólo en proyectos
33 que no están terminados, lo hemos visto incluso en proyectos nuevos. Por ejemplo, Nueva

1 Angostura es un proyecto nuevo 0 km y nos participó en una ocasión una, dos o tres
2 empresas y eso dificulta también llevar a cabo el proyecto.

3 Bien, por lo tanto, hay que diseñar un plan correctivo, al igual que lo hicimos con la matriz
4 de riesgos.

5 Aquí señalamos los aspectos más importantes de lo que debería ser ese plan correctivo:
6 Quién podría ejecutarlo y un plazo prudente para hacerlo.

7 Por ejemplo, es fundamental ante la situación que tenemos, actualizar el levantamiento
8 completo de obras pendientes, el estado de las obras actuales, eso hay que hacerlo, sea lo
9 que se decida, hay que hacerlo, no hay forma de dejar de hacerlo. Si vamos a ir a un nuevo
10 proceso de contratación, hay que hacerlo.

11 No podemos sacar o diseñar un cartel, si no tenemos absoluta claridad de qué es lo que
12 falta y cómo está lo que está construido.

13 Redefinir o actualizar el cronograma para la terminación de las obras; igual, en cualquiera
14 de los dos escenarios es aplicable.

15 Redefinir el modelo de control y seguimiento para las obras pendientes y cierre del proyecto.
16 Cosas tan simples como lo que ahora señalaba doña Eloísa, coincidimos en una sola
17 sesión, coincidimos en un solo día, resolvemos en campo, eso es importante. Ya Walter, al
18 respecto, giró algunas instrucciones.

19 Establecimiento de un plan de trabajo semanal con su respectiva medición, debidamente
20 avalado por la entidad autorizada; aquí lo le pedía a Walter es que si bien es cierto tenemos
21 una programación global, tenemos que hacer micro programaciones; de manera que todos
22 sabemos el viernes en qué vamos a trabajar de lunes a viernes de la otra semana, el viernes
23 hacemos un corte y vemos cómo va el asunto, qué desviaciones hay; y en eso, el Banco
24 tiene que ser mucho más insistente y mucho más directo, tanto con la empresa, como con
25 la entidad autorizada.

26 La ejecución de visitas en conjunto entidad - constructor – BANHVI, con buena periodicidad
27 semanal, lo que señaló ahora doña Eloísa.

28 Revisar y actualizar el plan de pruebas de calidad para obras faltantes, con claridad
29 absoluta de los alcances, las métricas, los indicadores, en qué momento vamos a aplicar la
30 prueba de calidad, así como las acciones que se deban ejecutar de acuerdo con los
31 resultados que se obtengan.

32 Generar un análisis e informe detallado de las pruebas realizadas a las obras, a las que ya
33 están existentes y reforzar en aquellas que se consideren necesarias. Ya lo vimos en las

1 pruebas [ininteligible] se decidió reforzar: hacer una prueba cada cuatro o 5 metros, para
2 comprobar que las obras tienen la calidad suficiente.

3 Realizar un levantamiento topográfico y [ininteligible] del proyecto.

4 En esto creo que los miembros de Junta han sido claros, bastante vehementes, a raíz de
5 los hallazgos que hemos discutido.

6 Solicitar el informe técnico al diseñador para verificar la razonabilidad de lo construido
7 versus lo que estaba diseñado, teniendo en consideración los cambios que ha aprobado la
8 entidad y que ha aprobado el Banco.

9 Consolidar el levantamiento de defectos o inconformidades y exigir al constructor un plan
10 remedial y cuantificar su costo, si fuese que es el caso.

11 Aplicación de las cláusulas contractuales referente a multas y garantías en los casos de
12 que se determinen incumplimientos, con cargo al desarrollador.

13 Implementar un plan para manejar de manera más estricta, el tema de seguridad humana.
14 Bueno, esto ya se ha venido haciendo bastante trabajo e instaurar una comisión técnica
15 tripartita para la resolución de las diferentes órdenes de cambio de manera más eficiente,
16 que no transcurran esos tiempos.

17 Cada una de estas actividades por supuesto que tiene un poquito detalle, cosas concretas
18 para ir cumpliendo, de manera que esto nos sirva de guía.

19 Repito, en cualquiera de los dos casos o en cualquiera de la decisión que se tome.
20 Evidentemente, esto está pensado esencialmente en que apliquemos un plan correctivo
21 para llevar a cabo el contrato en los términos en que están.

22 Bueno, y esto de Conclusiones, lo voy a pasar sumamente rápido, sumamente rápido.
23 Es evidente que hay multicausa de los problemas que ha enfrentado el proyecto, tiene retos.
24 Para determinar la procedencia de la resolución anticipada, se requiere de informes
25 técnicos que sean concluyentes, probatorios y determinantes.

26 En esto hice bastante énfasis por lo siguiente: no podemos en ninguna circunstancia tener
27 un informe técnico que nos refiera a algo más, un informe técnico que nos diga me parece
28 o yo creo o es tal. No, tiene que ser bastante concluyente, y me refiero tanto a los informes
29 nuestros, como a los informes de la entidad autorizada.

30 Yo hice una revisión junto con Walter, Guillermo, Pablo, Mariella, de los informes técnicos
31 de la Municipalidad, los informes técnicos del Ministerio de Vivienda y los informes técnicos
32 nuestros, y claramente hay oportunidades de mejora importantes en cuanto a la estructura,
33 el contenido, lo concluyente que son los informes y sobre todo del procedimiento que se
34 sigue para alertar de desviaciones en los proyectos.

1 En el 2021, la Gerencia General instruyó claramente a los equipos técnicos en relación con
2 qué hacer cada vez que hay una desviación en tiempo, costo, calidad.

3 Bueno, ahí tenemos una oportunidad, no lo seguimos al pie de la letra y eso tenemos que
4 revisar. Es un tema punto y aparte.

5 En los informes de inspección se establece una calificación de calidad del proyecto en la
6 que se asigna un puntaje de 76.

7 También me fui a revisar qué originó ese tema de la calificación de calidad en el proyecto.
8 Lo origina un acuerdo de Junta Directiva, pero que la verdad es bastante, no es muy claro.

9 En todo caso, independientemente de eso, así como tenemos que revisar el procedimiento
10 de órdenes de cambio, vamos a tener que chequear qué fue lo que originó ese acuerdo
11 para establecer una calificación de calidad a las obras.

12 Parece contradictorio y extraño tener un 76% de calidad, por un lado y por otro lado, parece
13 contradictorio con que hayamos autorizado desde el punto de vista técnico todos los
14 desembolsos y es contradictorio con los procesos de calificación que establece la propia
15 entidad autorizada. Entonces, el mensaje en esto es hay que ir a revisar qué es lo que
16 nosotros estamos evaluando acá, porque de esto se desprende que no pareciera que haya
17 incumplimientos graves o gravísimos de imposible reparación. Bueno, es una discusión que
18 tenemos que tener y pareciera además contradictorio, con los resultados de las pruebas de
19 calidad. Entonces, son muchos elementos: Cuál es el origen, cómo se determina la calidad,
20 cómo se mide y cuál es el procedimiento que se sigue para resolverlo.

21 Con respecto a las pruebas de calidad, es claro que se han realizado pruebas, no se
22 descartan inconformidades u obras defectuosas, de ser así, la obra debe ser reparada o
23 sustituida por el desarrollador.

24 Entre las principales causas de desviación en tiempo del proyecto tenemos las órdenes de
25 cambio originadas entre la diferencia entre diseño y la realidad, eso lo hemos hablado
26 ampliamente.

27 Los informes técnicos deben ser contundentes, motivados y con prueba concreta, en
28 relación a las actividades ejecutadas por el contratista. Para efectos de motivar la decisión,
29 es fundamental verificar y acreditar el nexo causal que determina las responsabilidades con
30 cargo a la empresa.

31 Más que una decisión jurídica, vemos aquí una decisión técnica y hasta política que también
32 debe sopesar elementos relevantes como la afectación que está teniendo la comunidad
33 actualmente.

1 En los cronogramas aportados por parte del contratista se menciona actividades pendientes
2 de aprobación. Lo que debe existir es un criterio técnico que pronuncie sobre estas
3 actividades y en caso de que no se vayan a aprobar, pues nos corresponderá tomar algunas
4 medidas inmediatas para solventar el problema.

5 Es necesario contar con un detalle pormenorizado, como ya lo empezamos a ver del tema
6 de calidad de las obras, con un detalle muy concreto de las pruebas que se han realizado,
7 cuándo se realizaron, cuáles son los resultados, cuál es la desviación y sobre todo si hay
8 desviaciones, pues es importante saber cuáles son las medidas correctivas que se deben
9 tomar, como por ejemplo hacer más pruebas en el tema de subbase y compactación, en
10 virtud de los resultados que habíamos tenido en el 2023.

11 En caso de optarse por iniciar el proceso de terminación anticipada del contrato con
12 responsabilidad, es necesario que la resolución contractual tenga una un blindaje de esa
13 decisión, porque eventualmente estaríamos enfrentando alguna medida de tipo judicial por
14 parte del contratista. En ese mismo escenario, es decir, si dejamos sin efecto el contrato,
15 hay que analizar la viabilidad técnica real, para poder iniciar una nueva contratación de las
16 restantes obras, eso es clave en el análisis de pro y contras.

17 En relación a la alternativa de seguir o cambiar el contrato, nos supone valorar cuál es la
18 mejor vía para garantizar la consecución del fin público, no podemos perderlo de vista.

19 En cualquier escenario, la insuficiente motivación del acto administrativo que adopte el
20 Banco podría tener eventualmente consecuencias jurídicas.

21 En cuanto al contrato de administración de recursos, contando con un informe técnico que
22 predica el incumplimiento de las obligaciones de la entidad, se podía resolver el contrato.
23 Claramente, este contrato dio vida jurídica al contrato adicional.

24 Bueno, para este tema específico ya la Junta tomó un acuerdo en relación al estudio que
25 está realizando la Auditoría Interna.

26 Respecto al plan de pruebas de calidad, se requiere el diseño de un plan de pruebas, tanto
27 para lo actual como para obras faltantes. Como dije anteriormente, en el plan correctivo que
28 puntualice sobre el alcance, el tiempo, momento en que vamos a hacer las pruebas, los
29 parámetros esperados y la consecuencia, en relación a las obligaciones que tienen las
30 partes en ambos contratos.

31 Si se decidiese optar por dar continuidad a la ejecución aplicando medidas correctivas,
32 debemos valorar técnicamente si la empresa tiene la solvencia técnica y económica para
33 llevar a cabo el contrato y cumplir con el objeto de este.

1 De decidirse continuar con el contrato, es preciso optimizar el cronograma, ya de eso hemos
2 hablado, son cosas que ya están realizadas y finalmente es necesario tener respuesta
3 oportuna al plan de mitigación de riesgos que vimos anteriormente, como una medida que
4 debemos adoptar en cualquiera de los escenarios que tomemos.

5 Finalmente, para llegar a una recomendación técnica, hay que tener algunas premisas,
6 partiendo de que se decida, por ejemplo, continuar con el contrato, hay que resolver lo
7 referente a órdenes de cambio que están en ruta crítica, valorar si ese es el camino, la
8 ampliación de plazo, aplicar un plan estricto de seguimiento y control de calidad, un enfoque
9 colaborativo, como lo citó la entidad, un interés genuino de buscar soluciones, hacer valer
10 sobre todo los contratos actuales, en relación a las responsabilidades que tiene la empresa
11 a cargo y por supuesto parte de este ejercicio, tiene que ver con el costo beneficio.

12 Por lo tanto, desde el punto de vista neta y estrictamente técnico, nosotros determinamos
13 que no encontramos suficiente motivación o una justificación técnica por la menos probada,
14 para poder dar por terminada de manera anticipada el contrato y de esa forma pues
15 creemos, sólo con la visión técnica, que lo más responsable y procedente es hacer valer el
16 contrato, hacer valer las garantías y exigir la terminación de las obras en las condiciones
17 que tenemos.

18 Claramente se pueden tomar los dos caminos y por eso yo inicié la presentación diciendo
19 que lo más importante es saber cuál es el camino que nos represente menos costo, menos
20 tiempo, menos efecto sobre las personas y menos afectación al interés público.

21 Todos esos temas los hemos valorado, tienen mucho mayor detalle, van a estar contenidos
22 en el informe correspondiente, pero bueno, es un poco la foto hasta hoy.

23 **Director Presidente:** Don Dagoberto, yo creo que habría que agregar el tema de multas,
24 no sé si lo leí, si lo entendí.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ahí están las multas. Está en el detalle de que, si se sigue con el
26 contrato, hay que aplicarlas y ejecutar garantías si en una obra, se determina que no cumple
27 con los parámetros y el contratista después de hacerle la prevención pues no lo atiende.

28 Es igual que lo que dijo la entidad, esta es la foto hoy, si mañana a nosotros nos aparece,
29 se hace un conjunto de pruebas y da que no sirve, que no funciona, evidentemente tenemos
30 que tomar otras medidas.

31 Si se hace el levantamiento topográfico y determinamos que los niveles y que todo eso está
32 mal, pues evidentemente hay que tomar otras medidas.

1 Esta es una foto hoy, una recomendación técnica hoy, con base en lo que llevamos a la
2 fecha y pensando en el camino más corto, más barato y de menos afectación, pero bueno,
3 claramente podría cambiar en la marcha.

4 **Director Presidente:** Doña Lina.

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Para hacer notar una cosa que lo dije la semana pasada
6 y que a mí me preocupa.

7 Nosotros, aquí tengo el cuadro de todas las sesiones en las que se ha hablado sobre este
8 proyecto desde el año pasado y este año.

9 Y entonces, por supuesto que a partir de que tuvimos la denuncia, hemos tenido un
10 montonazo de 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y hoy en la 10.^a, la 10.^a sesión.

11 Antes de eso, con los títulos, lo que nosotros hicimos fue solicitud de ampliación al plazo
12 del Contrato de Administración, solicitud de financiamiento adicional para el proyecto,
13 solicitud de ampliación.

14 Hay un informe sobre el estado de situación del proyecto que se vio en dos sesiones
15 seguidas, luego una continuación, tres sesiones seguidas donde se vio eso, después otro
16 financiamiento adicional y después otro financiamiento adicional.

17 Esto nada más para que quede constancia de la preocupación que externé la semana
18 pasada, de que si nosotros no hubiésemos tenido una denuncia y no hubiésemos actuado,
19 yo no, no estoy segura, por supuesto no puedo estar segura, pero puedo presumir que la
20 ruta que hubiera llevado este proyecto era la misma que llevaba antes de que nos hicieran
21 la denuncia, que era que todo parecía estar bien y que todo iba caminando y que
22 aprobábamos solicitudes de financiamiento adicional y otras solicitudes de financiamiento
23 adicional y otra solicitud, porque nada en la ruta me indica que había sido diferente y que
24 habíamos tenido una, que le habíamos puesto atención de esta manera a lo que estaba
25 sucediendo ahí, a pesar de que la dirección técnica sí estaba dando las alarmas.

26 Nada más quiero decirlo para que quede en actas. Gracias.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Quizás para reforzar lo de doña Lina, que me parece que está muy
28 bien la apreciación. Quizás, doña Lina... Vea, voy a poner un ejemplo, vean, el 17 de agosto
29 yo soy convocado a una reunión al INVU, estando doña Wendy como ministra interina en
30 ese momento.

31 Bueno, soy convocado a esa reunión, en realidad no teníamos detalle de cuál era el tema,
32 eso fue el 17 de agosto.

33 Ese día, el Alcalde municipal llega acompañado a otras personas y nos da un expedientito,
34 con un poco de documentos; eran los informes municipales.

1 Hasta ese momento todo había sido como yo lo dije en la inspección, lo mencioné, pero
2 ese día recibimos los informes; efectivamente los recibí yo de parte del Banco, porque
3 recuerdo bien, nos dieron dos expedientes. 17 de agosto, 22 de agosto los tenía la entidad
4 autorizada, tenía los 17 informes en total, con una indicación clara, sean analizados por la
5 entidad, emítase un informe con los hallazgos, conclusiones y recomendaciones, así como
6 con las acciones correctivas de mitigación que corresponda para resolver los
7 inconvenientes.

8 Entonces hay una combinación de las dos cosas, doña Lina, evidentemente la fuerza, la
9 insistencia, el ojo bien puesto sobre los detalles surgen efectivamente sí, después de que
10 el asunto se hace público, pero ya la Administración había venido tomando algunas
11 acciones, claramente, y usted sabe que yo no me justifico, no son suficientes y no fueron,
12 y no fueron suficientes.

13 En el año 2021 también, yo instruí a los Equipos Técnicos, para que ante situaciones
14 concretas que se presentaran en los proyectos, cuáles eran las medidas que se tenían que
15 tomar, cómo reportar un hallazgo, a quien reportárselo, cómo alertar sobre las desviaciones
16 en proyectos, eso también se venía trabajando en agosto del 2021, muy cerca de esa fecha,
17 de la fecha de esa reunión con la Municipalidad, también le solicité al Departamento
18 Técnico, a la ingeniera Mariella Salas, proceder con el análisis correspondiente de todos
19 los informes y emitir su criterio, hacer su análisis y proponer los planes correctivos.

20 Ciertamente, desde esa fecha el Departamento Técnico hizo el análisis correspondiente y
21 propuso medidas.

22 ¿Qué queda claro?

23 Que los procedimientos hay que chequearlos, que hay cosas que definitivamente hay que
24 cambiar y que, ante la situación de desviación en los proyectos, nosotros debemos
25 necesariamente activar un protocolo para ser mucho más directos, mucho más incisivos en
26 este ejercicio.

27 Cuando nosotros discutimos aquí en la Junta, ampliaciones de plazo y demás, casi siempre
28 hablamos de las órdenes de cambio, pero nos quedamos en la discusión de la orden de
29 cambio, de por qué la orden de cambio, de que lo causaba, pero no vemos el mapa
30 completo, no vemos el panorama completo y ahí yo coincidí que tenemos una oportunidad
31 de mejoría importante.

32 **Directora Barrantes Castagnaro:** Gracias.

33 **Director Presidente:** Don Guillermo. Adelante.

1 **Director Alvarado Herrera:** Hay un tema que quería consultarle a la Administración. Es el
2 tema de la conectividad de la casa de las familias a las nuevas obras.
3 En el informe de la entidad autorizada, señalaron que la conectividad se ha logrado en cerca
4 de un 53% y yo quería ver, porque no se mencionó qué acciones estamos tomando para
5 lograr que el 100% de las familias tengan una conectividad con las nuevas obras, incluidas
6 aquellas que le pedí a don Walter que pudiera chequear y es aquellas personas que por
7 desarrollar su ingreso a las cocheras, según se me explicó en el terreno, las mismas
8 personas hicieron las obras de ingreso a sus viviendas, del ingreso de los carros a sus
9 viviendas y provocaron entonces que no haya una continuidad en la acera.
10 Y es un tema medular que quisiera entonces aprovechar el informe que, por lo menos a mí,
11 me deja muchísimo más claro el panorama y esperaré que el informe venga por escrito para
12 volver a repasar cada una de las cosas, pero en este tema en particular, que urge poder
13 tener conectada las familias a las nuevas obras, quisiera entonces verlo con mayor
14 propiedad.
15 No sé si me escucharon.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor, lo escuché perfectamente. Yo voy a comentar un par de
17 cosas, pero después de Walter.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias. Sí, don Guillermo, con respecto al tema de accesos, como
19 usted lo mencionó. La entidad autorizada, mencionó que un poquito más de la mitad ya
20 están resueltos, los otros están en revisión.
21 Vamos a ver, tenemos que entender que este proyecto tiene sus particularidades por ser
22 un asentamiento consolidado y van a ver algunos que lo que es la solución de sus accesos,
23 no van a poder cumplir completamente la ley 7600.
24 Sin embargo, como está comentando aquí ahorita el arquitecto Valerio, se está haciendo
25 una revisión, caso por caso, para detallar bien cuáles son los que sí vamos a poder cumplir
26 con el 7600 y los que no, por una situación ya de topografía y de ya de situación previa al
27 proyecto, ver de qué manera le podemos dar la solución adecuada.
28 Me está identificando ahí los anchos mínimos y todo que podríamos adecuar para que estas
29 casas, todas al 100% obviamente queden funcionales, que tengan un acceso adecuado
30 para sus habitantes.

31 **Director Alvarado Herrera:** No, don Walter, yo comprendo, porque en dos días completos,
32 bueno, no los dos días, sino el proyecto lo recorrí completamente en dos oportunidades y
33 por supuesto, como las personas ya viven ahí, han construido ahí, hay casos donde por
34 supuesto no se va a cumplir la Ley 7600, porque no lo cumplía antes.

1 El tema es que la realización de las obras discontinuó, por decirlo así, discontinuó las
2 construcciones que ellos ya tenían, principalmente en este porcentaje que es el 25% del
3 proyecto, donde tenemos una elevada pendiente y tenemos esta problemática que se ha
4 venido analizando.

5 El tema es que aún en esos casos, hay que buscar conectarlos a las nuevas obras, no
6 porque vayamos a cumplir la 7600, sino porque ni siquiera se cumplía antes; sino por el
7 hecho de que las nuevas obras ya no permiten a las familias poder quitar a la zona de la
8 calle.

9 Y aquí es donde quisiera ver qué acciones se van a tomar para desarrollar para que no sea
10 el 53% de las familias, sino sea el 100%.

11 Y lo otro, don Walter, que te había pedido era constatar el tema de las familias que hicieron
12 sus propias obras para conectarse a la nueva calle, conectar las cocheras de sus casas, a
13 la nueva calle, porque con la problemática de lo que hicieron, discontinuaron o provocan
14 que no haya una continuidad con la acera ya construida.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, gracias don Guillermo. Voy a empezar por esta última, totalmente
16 de acuerdo; esos son los temas que se está revisando con la entidad.

17 Esa discontinuidad, digamos, para una persona en silla de ruedas, que no pueda pasar por
18 la acera, por esos accesos peatonales o de vehículos que se generaron en las aceras, está
19 claro que la acera debería tener por un ancho mínimo 70 cm, para que la continuidad
20 peatonal se dé y esté garantizada.

21 Es uno de los temas que hemos estamos hablando con la entidad y está en análisis en ese
22 momento. Y lo otro, sí, don Guillermo, yo lo entiendo, es necesario que el 100% de las
23 casas tengan por lo menos una posibilidad peatonal a sus viviendas, tengo entendido, hay
24 casos críticos, hay una casa que quedó por la construcción de un muro, que quedó casi
25 enclavada, que no va a tener acceso directamente desde su casa porque no da la
26 pendiente, para poder hacer inclusive gradas.

27 Es uno de los casos muy, muy críticos que hemos estado valorando para ver de cuál le
28 damos una solución técnica.

29 Hay otros casos, por ejemplo, me acuerdo bien de un señor de apellido Salazar, que nos
30 dijo: "Vea, es que provisionalmente me pusieron unas gradas de madera, pero estas gradas
31 no me están sirviendo; entonces ya le hicimos la consulta a la empresa directamente ese
32 mismo día y ya tienen una solución técnica que le van a hacer la construcción de las gradas,
33 en concreto.

1 Digamos, ese tipo de cosas son las que ya tenemos que ir haciendo; ese levantamiento,
2 que es una de las partes del plan correctivo, ese levantamiento detallado de las cosas que
3 están haciendo falta y que no podemos dejar botadas, como lo que sería la efectividad del
4 acceso de cada una de estas casas a nivel peatonal, por lo menos para que las personas
5 puedan entrar y salir bien de la casa, a pesar de las condiciones que cambiaron y que
6 variaron según los nuevos diseños y nuevas construcciones, Don Guillermo, no sé si con
7 eso, logro contestar ambas consultas.

8 **Director Alvarado Herrera:** No, entonces, digamos que ya vienen conversando con la
9 entidad el hecho de ir a la conectividad del 100% de las familias. Sé que hay algunos casos
10 muy críticos, pero tampoco son casos que no podamos resolver, porque incluso yo estuve
11 en la parte más crítica, creo que incluso le mostré a la Junta una fotografía, es donde se
12 hizo el muro para ampliar. Lo que se requiere es construir las escaleras de cemento que
13 faltan para unir lo que ya se tenía con las nuevas obras.

14 Pero comprendo entonces que el plan remedial que van a presentar, estarían claramente
15 señaladas las acciones para lograr la conectividad el 100%, así como resolver los casos
16 donde las propias familias conectaron sus cocheras con las nuevas obras, impidiendo
17 entonces la continuidad de la acera.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto don Guillermo. Eso ya está contemplado, ya se están
19 haciendo las operaciones con la entidad; e inclusive, la entidad ha estado haciendo
20 levantamiento, me está diciendo ahorita aquí José Pablo.

21 **Director Alvarado Herrera:** Okey, perfecto, gracias.

22 **Director Presidente:** Bueno, vamos a detener aquí entonces. Dagoberto. ¿y los puntos
23 que quedan, se pueden poner en agenda para el jueves?

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lástima, porque había hasta aprobación de bonos.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, deberíamos aprobar los bonos, eso en carrerita.

26 **Director Presidente:** ¿Cuánto duramos? ¿Cinco minutitos?

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, nada dura cinco minutitos.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Los individuales, 16, sí. Si quieren vemos eso.

29 **Director Rojas Jiménez:** O sea, los del territorio indígena no.

30 **Director Presidente:** No, porque ya eso es un proyecto.

31 **Director Rojas Jiménez:** Solamente vamos a ver los 16 casos y ya.

32 **Sra. Masís Calderón:** Don José Rodolfo, nada más para aclararle. Sí, efectivamente, fue
33 un error mío ahí. Ya lo corregí en la presentación. Dice que el que hace la definición de la
34 red cantonal, con las aceras, ciclovías y todo eso, es el artículo 2, de la ley 9329. Ya lo

1 corrigí. Igual, para que en el informe constara que no, el 1 y el 2 de la ley de caminos es
2 otra cosa y la que hace la inclusión de la red cantonal es esta. Ya lo corregí. Muchas gracias.

3 **Director Rojas Jiménez:** Perfecto. Con gusto.

4 [Se retira de la sesión el arquitecto Valerio Sánchez]

5 *****

6

7 **4° Solicitud de aprobación de dieciséis bonos extraordinarios individuales**

8

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** De los 16 casos, hay 11 casos que son de Grupo Mutual Alajuela,
10 por un monto de ₡199.534.040,20 (ciento noventa y nueve millones quinientos treinta y
11 cuatro mil cuarenta colones con veinte céntimos). El propósito es: 9 casos de compra de
12 lote y construcción, 1 caso de construcción en lote propio y 1 caso de compra existente.
13 Son 10 casos de extrema necesidad y 1 caso de adulto mayor PIA.

14 Ya Yoi, termina de presentar los otros.

15 [Se incorpora a la sesión la licenciada Yoi Agüero Céspedes, jefa del Departamento de
16 Análisis y Control]

17 **Sra. Agüero Céspedes:** Buenas noches, con permiso, disculpen. Continuamos con:

18 - 1 caso de ASEDEMASA por un caso por ₡17.440.271,69 (diecisiete millones
19 cuatrocientos cuarenta mil doscientos setenta y uno punto sesenta y nueve). El caso
20 corresponde a lote y construcción y es un caso de extrema necesidad.

21 - 1 caso de COOPENAE, por ₡16.734.292,64 (dieciséis millones setecientos treinta y cuatro
22 mil doscientos noventa y dos, punto sesenta y cuatro) que corresponde a un caso de lote y
23 construcción y es de extrema necesidad.

24 - 2 casos de Mutual Cartago, por ₡41.717.642,64 (cuarenta y un millones setecientos
25 diecisiete mil seiscientos cuarenta y dos, punto sesenta y cuatro). Uno de los casos,
26 corresponde a lote y construcción, y el otro caso corresponde a compra de vivienda
27 existente.

28 Es importante destacar acá, que un caso de esos es de extrema necesidad, y el otro caso
29 es un caso de segundo bono de emergencia, producto de la Orden Sanitaria del Ministerio
30 de Salud, número 161-2022, que corresponde a la emergencia de Orosi de Cartago.

31 - Y, 1 caso de la Fundación Costa Rica – Canadá, por ₡13.465.703,40 (Trece millones
32 cuatrocientos sesenta y cinco mil setecientos tres, punto cuarenta, que corresponde a un
33 caso de compra de vivienda existente, y es un caso de adulto mayor PIA.

34 Esos serían en la totalidad los 16 casos que se están presentando para aprobación.

-
- 1 **Director Presidente:** Muchas gracias. Los someto a votación.
- 2 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado
- 3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 4 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 5 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme
- 8 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 9 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]
- 10 *****
- 11
- 12 **5° Solicitud de ajuste a los montos de bono familiar de vivienda para 3 casos**
- 13 **individuales**
- 14
- 15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, acá, para explicarles el error que se cometió y que estamos
- 16 corrigiendo hoy, es que hemos solicitado en el presupuesto; donde dice “Presupuesto
- 17 presentado”, se había puesto el monto del bono. Ya se corrigió la tabla, ya está totalizada,
- 18 para un monto de ₡4.588.721,41 (cuatro millones quinientos ochenta y ocho mil setecientos
- 19 veintiunos con cuarenta y un céntimos). Esto ya fue revisado, fue corregido. Tal vez si
- 20 vemos el antecedente de lo que fue el incremento extraordinario que hubo en ese corto
- 21 periodo, que fue como año, año y medio de los precios de la construcción por los problemas
- 22 de logística que hubo a nivel mundial y otros problemas post pandemia que obligó, digamos,
- 23 a las empresas invertir más de lo que había en el presupuesto.
- 24 Entonces, la recomendación como tal es: Autorizar el financiamiento por concepto ajuste
- 25 de precios de los casos aprobados, bajo la modalidad de Bonos Ordinarios del Sistema
- 26 Financiero Nacional para Vivienda, con un monto total de ₡4.588.721,47 (cuatro millones
- 27 quinientos ochenta y ocho mil setecientos veintiunos con cuarenta y siete céntimos) según
- 28 el detalle mostrado y corregido.
- 29 **Director Presidente:** Someto a votación.
- 30 **Director Alvarado Herrera:** Yo me voy a acoger la recomendación de la Administración, lo
- 31 hago en firme.
- 32 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 33 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 34 **Director Presidente:** Aprobado en firme.

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

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

3 **Director Presidente:** Muchas gracias. Don David, ¿Me ayuda con la grabación?

4 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto.

5 **Director Presidente:** Buenas noches.

6 [Se retira de la sesión la señora Agüero Céspedes]

7 *****

8

9 **6° Tema confidencial de Junta Directiva**

10

11 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero
12 Nacional para la Vivienda y del artículo 25 del Reglamento para el Funcionamiento de la
13 Junta Directiva del BANHVI, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, el
14 Gerente General, el Auditor Interno y el Secretario de Junta Directiva, con el propósito de
15 discutir un tema declarado confidencial. Por consiguiente, se suspende la grabación de la
16 sesión y se retiran los funcionarios Muñoz Caravaca, Bolaños Sandoval y Masís Calderón.

17

18 Posteriormente, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Flores Oviedo y
19 López Pacheco, y los miembros de la Junta Directiva continúan sesionando en forma
20 privada. De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma
21 el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]

22 *****

23

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

25 *****

26

27

1

2

3 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

4 **JUNTA DIRECTIVA**

5

6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 49-2024**

7 **DEL 24 DE JUNIO DE 2024**

8

9 **ACUERDO N°1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0669-2024, del 21 de junio de 2024, la
12 Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-0610-2024 de la Dirección
13 FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes
14 de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro
15 y Préstamo, ASEDEMASA, Coopenae, R.L. y Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica
16 – Canadá, para financiar dieciséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda,
17 por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
18 Financiero Nacional para la Vivienda.

19

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

26

27 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
28 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
29 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en
30 los términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-0610-2024.

31

32 **Por tanto, se acuerda:**

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

Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Garita Bermúdez Leticia Mayela	6-0275-0056	6-229337	Osa	CLC	4.405.100,00	11.340.000,00	48.478,00	484.780,00	16.181.402,00
Fallas Mora José	1-0460-0354	7-87666	Guácimo	CLP	No aplica	14.591.400,00	212.600,00	425.200,00	14.804.000,00
Vega Gaitán Ana Yanci	2-0650-0970	2-600977	Upala	CLC	1.768.000,00	14.400.000,00	170.409,30	568.031,00	16.565.621,70
Jiménez Anchía Rodrigo Alberto	1-0682-0580	4-186874	Sarapiquí	CVE	No aplica	18.000.000,00	53.999,44	539.994,43	18.485.994,99
Esquivel Morales Irma Rosa	2-0710-0493	2-626359	Naranjo	CLC	10.000.000,00	11.340.000,00	198.919,37	663.064,56	21.804.145,19
Ruiz Rivera Gladys	155819-671616	2-590329	San Carlos	CLC	4.000.000,00	11.340.000,00	56.450,94	564.509,36	15.848.058,42
Rodríguez Torres Maylin	4-0219-0638	7-135894	Pococi	CLC	6.000.000,00	12.176.300,00	52.905,00	529.050,00	18.652.445,00
Leitón Valverde Grace Lucrecia	7-0098-0441	7-168577	Pococi	CLC	5.000.000,00	12.720.000,00	123.758,50	412.528,34	18.008.769,84
Ramírez Méndez María Eugenia	1-0666-0504	7-156260	Guácimo	CLC	4.800.000,00	12.215.170,67	58.589,33	585.893,26	17.542.474,60
Mena Rodríguez Yuleicy Priscila	7-0312-0561	2-476893	Grecia	CLC	10.000.000,00	11.159.791,62	56.295,00	562.950,00	21.666.446,62
Elizondo Esquivel Sindy María	5-0349-0858	5-246091	Nandayure	CLC	4.692.000,00	14.650.000,00	70.297,98	702.979,83	19.974.681,85
Entidad Autorizada: ASEDEMASA									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Murillo González Johanna	1-1233-0592	6-182063	Parrita	CLC	5.500.000,00	11.340.000,49	66.696,80	666.968,00	17.440.271,69
Entidad Autorizada: Coopenae, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Umaña Quintanilla Yerlin Rebeca	2-0600-0986	6-218822	Osa	CLC	4.990.000,00	11.340.000,00	44.921,40	449.214,04	16.734.292,64
Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
García Abarca Jenifer Tatiana	7-0260-0095	2-556057	Upala	CLC	4.500.000,00	11.340.000,00	50.339,91	503.399,11	16.293.059,20
Serrano Olivares Rafael Ángel	3-0244-0634	3-85775	Paraiso	CVE	No aplica	25.000.000,00	177.678,62	592.262,05	25.414.583,44
Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá									

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Morales Madrigal Angela Virginia	1-0361-0553	1-600656	Puriscal	CLP	No aplica	13.200.000,00	113.872,88	379.576,28	13.465.703,40
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio				

- 1
- 2 **2)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la
- 3 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
- 4 los impuestos nacionales y municipales al día.
- 5
- 6 **3)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
- 7 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la
- 8 familia beneficiaria.
- 9
- 10 **4)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
- 11 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
- 12 y alcances sin autorización previa del BANHVI.
- 13
- 14 **5)** En el caso del subsidio tramitado por Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor del señor
- 15 Jiménez Anchía Rodrigo Alberto, la opción de compraventa deberá encontrarse vigente,
- 16 firmada por las partes y cargadas al expediente digital, al momento de la formalización.
- 17
- 18 **6)** En el caso del subsidio tramitado por MUCAP, a favor de la familia que encabeza el señor
- 19 Serrano Olivares Rafael Ángel, previo a la formalización la familia deberá entregar la
- 20 propiedad folio real 3-237654-000 declarada inhabitable a la Municipalidad, o bien en caso
- 21 de que la Municipalidad no acepte, que se haga el trámite para cambiarle el uso de suelo,
- 22 con el fin de que no se pueda volver a construir en esa propiedad, la familia deberá desalojar
- 23 y comprometerse a no construir en dicha propiedad y así deberá quedar consignado en la
- 24 escritura de formalización, sin que tome nota el Registro.

25 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

26 *****

27

28 **ACUERDO N°2:**

29 **Considerando:**

30 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-0668-2024, del 21 de junio de 2024, la

31 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe

1 BANHVI-DF-OF-0613-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene la solicitud para ajustar
2 el monto del financiamiento de tres bonos ordinarios individuales bajo la modalidad de
3 Segunda Planta, gestionados por la empresa Edificios, Casas y Carreteras S.A., actuando
4 el Banco de Costa Rica como entidad autorizada.

5
6 **Segundo:** Que según lo indica la Dirección FOSUVI en dicho informe, el ajuste solicitado
7 se fundamenta en que los tres casos se aprobaron con presupuestos que diferían en más
8 de seis meses respecto a las fechas de inicio de las obras, durante un periodo en que los
9 costos de los materiales de construcción tuvieron incremento significativo; razón por la cual
10 se recomienda autorizar el respectivo ajuste según lo dictaminado por esa Dirección y al
11 amparo del criterio de legalidad que consta en dicho informe.

12
13 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la
14 Administración, según lo indicado en el informe BANHVI-DF-OF-0613-2024.

15
16 **Por tanto, se acuerda:**

17 **1)** Autorizar el financiamiento por concepto de ajuste de precios de tres bonos aprobados
18 bajo la modalidad bono ordinario, por un monto total de ₡4.588.721,47 (cuatro millones
19 quinientos ochenta y ocho mil setecientos veintiún colones con 47/100), según el siguiente
20 detalle:

21

Bono	Beneficiario	Presupuesto presentado (₡)	Monto ajustado (₡)	Diferencia (₡)
1007524027	Karina Segura Retana	11.325.000,00	12.143.431,74	818.431,74
1007600027	Hazel Méndez Gómez	10.650.000,00	12.691.181,69	2.041.181,69
1007608027	María Jesús Prendas Mora	11.445.000,00	13.174.108,04	1.729.108,04

22
23 **2)** Deberá realizarse una adenda a las escrituras del bono de vivienda, que reflejen el
24 incremento de bono asignado.

25 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

26 *****

27
28 **ACUERDO N°3:**

29 A) De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo N° 2 de la sesión 48-2024 y según lo
30 indicado por el Gerente General en la presente sesión, se acuerda trasladar al área de
31 Recursos Humanos, para la debida incorporación a los respectivos expedientes

1 administrativos, las calificaciones realizadas por esta Junta Directiva a los funcionarios que
2 ocupan los puestos de Gerente General, Subgerente Financiero, Subgerente de
3 Operaciones, Auditor Interno, Oficial de Cumplimiento, Oficial de Cumplimiento Normativo
4 y Secretario de Junta Directiva, correspondientes al año 2023, según el documento que se
5 adjunta al presente acuerdo, elaborado por los miembros de este Órgano Colegiado.

6
7 B) Se instruye a la Gerencia General para que, en los casos que corresponda, remita al
8 área de Recursos Humanos los datos de los demás factores que componen las citadas
9 evaluaciones, para completar el 100% de las calificaciones, debiendo informar a esta Junta
10 Directiva de los resultados finales.

11
12 C) En el caso particular del Auditor Interno, debido a que se conoce el porcentaje de
13 ejecución del Plan Operativo 2023 de esa dependencia, el cual constituye el 50% de la
14 evaluación, la calificación otorgada por esta Junta Directiva incluye el respectivo porcentaje
15 y, por consiguiente, debe considerarse final y definitiva.

16 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

17 *****
18
19