

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 85-2024**

5 **DEL 31 DE OCTUBRE DE 2024**

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

7
8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las dieciséis horas con once minutos, con
11 la asistencia de los siguientes Directores: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente;
12 Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, José Rodolfo Rojas Jiménez
13 y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Marlon Navarro Álvarez, Presidente; y Mariana
14 Grillo Espinoza, se incorporan posteriormente a la sesión.

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

21 *****

22
23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24
25 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

26 ÚNICO: Solicitud de financiamiento para el desarrollo del proyecto Condominio Vertical
27 Jacarandas. (Oficio BANHVI-GG-OF-1121-2024)

28 *****

29
30 **1° Solicitud de financiamiento para el desarrollo del proyecto Condominio Vertical**
31 **Jacarandas**

32

1 [Se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios: José Carlos Olmos Cruz, Director del
2 FOSUVI; Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico; y Esteban Serrano
3 Chavarría, funcionario de dicho Departamento]

4 **Director Carazo Campos:** Iniciamos con el primer punto de agenda, es una sesión
5 extraordinaria, los puntos ya están agendados y es la presentación del proyecto ...

6 **Sr. López Pacheco:** Perdón, don Marcos. Para que se presente la Administración también.

7 **Director Carazo Campos:** Cierto, cierto, sí, disculpá.

8 Ahora sí: Solicitud de financiamiento para el desarrollo del proyecto Condominio Vertical
9 Jacarandas.

10 Walter, no sé quién lo presenta.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto. Tal vez si le puedan dar ingreso a Mariella y a Esteban
12 para hacer la presentación.

13 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto, don Walter.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias. Tal vez, don Marco, si me permite, mientras se conectan
15 Mariela y Esteban, hacer un breve antecedente de la diferencia de este proyecto a los otros
16 proyectos que hemos estado presentando a lo largo del año.

17 Ustedes ya conocen bastante bien el proyecto Jacarandas, que antes se llamaba Gracias
18 a Dios, así fue como se había presentado ante ustedes en su momento, por el nombre del
19 precario que se va a erradicar.

20 Rápidamente, de lo que pudimos recopilar, las iniciativas por parte de la Alcaldía y el
21 BANHVI en su momento y el Ministerio de Vivienda, fue a partir del 13 de junio del 2019,
22 donde ya hubo la primera intención de ofrecer este terreno que era municipal al BANHVI,
23 para poder desarrollar este proyecto de vivienda.

24 Era un proyecto de vivienda que la Municipalidad de San José ha estado muy inmersa
25 desde el inicio por el interés que tienen en erradicar ese precario, que ahora lo vamos a ver
26 más en detalle con la presentación de Esteban.

27 Y a partir de ahí se empezaron a hacer las gestiones de lo que fue la recepción de este
28 terreno. Y fue ya en febrero de 2023 donde ya se hace del conocimiento de ustedes, el
29 informe técnico que se emitía las recomendaciones de lo que es la recepción del terreno.

30 Y a partir de ahí hemos estado trabajando fuertemente en lo que fue la recepción, lo que
31 fue la formalización del terreno y logramos entonces ya la inscripción detallada del terreno
32 como tal.

33 Y luego de eso ya vinimos con este mismo proyecto a hacer un proyecto diferente en el
34 análisis, un proyecto que hemos durado dos meses nada más para hacer un análisis,

1 porque lo hemos transformado hacer en sesiones de trabajo y no como se hacía
2 anteriormente que era análisis por parte de la entidad, se mandaba al BANHVI, el BANHVI
3 lo analizaba, se hacían subsanes, volvía otra vez en oficio a la entidad, la entidad le
4 preguntaba al desarrollador, sino que aquí se hizo de una manera integrada.

5 Este es un plan piloto que hemos estado teniendo con este proyecto, que es un proyecto
6 grande y lo hemos logrado sacar en tiempo récord.

7 Entonces básicamente quería darles como este antecedente de lo diferente que es este
8 proyecto.

9 Es un proyecto que era un terreno municipal, fue donado al BANHVI para erradicar un
10 precario, o sea, fue específicamente para ese concepto: lograr erradicar precarios.

11 Y luego de eso, entonces se empezó a desarrollar el proyecto a lo que nos tiene el día de
12 hoy y que ya le estaría cediendo la palabra a don Esteban y a doña Mariella, si así lo tiene
13 don Dagoberto también, no sé si querías ampliar algo más de esta parte introductoria, para
14 ya iniciar con la presentación formal del proyecto.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, Walter, muchas gracias, nada más aprovecho para presentarme.
16 Dagoberto Hidalgo, presente. Podemos avanzar. Gracias Walter.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, muy bien Esteban y Mariella va a estar también colaborando
18 con Esteban en la presentación del proyecto.

19 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes, por favor me indican si pueden ver la presentación.

20 **Director Carazo Campos:** Sí, señor, buenas tardes, Esteban.

21 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes. Okey, bueno, este proyecto como lo indicaba don
22 Walter, se ubica en San José, en la Gran Área Metropolitana; el proyecto se llama
23 Condominio Vertical Residencial Jacarandas.

24 El proyecto se presenta en la modalidad S-001, el desarrollador es la empresa SOGOTICA.
25 Este proyecto cuenta con certificación Bandera Azul, la entidad que lo está presentando en
26 este caso es MUCAP.

27 El total de soluciones que va a abarcar este proyecto es de 192 soluciones habitacionales,
28 el monto total del proyecto son 7.396.000.000 (siete mil trescientos noventa y seis millones),
29 la solución promedio ronda los 38.5 (treinta y ocho punto cinco) millones y el tiempo de
30 ejecución serían 47 meses.

31 ¿Por qué es relevante el proyecto? Este proyecto en específico tiene varias aristas o varias
32 cualidades que lo hacen verdaderamente importante y relevante para el BANHVI.

1 En este caso uno de los primeros puntos y de los más importantes es que es terreno
2 BANHVI, y también es que es un proyecto que va dirigido a lo que es erradicación de
3 precarios en la Gran Área Metropolitana.

4 Es un proyecto que tiene una ubicación privilegiada, en este caso cuenta con todos los
5 servicios cercanos en un radio de menos de 500 metros, tenemos todos los servicios.

6 El aprovechamiento del terreno, en este caso el uso de suelo nos permitía y otro de los
7 puntos importantes era generar edificaciones de cuatro niveles.

8 También tenemos que también incluye las mejoras de lo que es el decreto 43.713, en lo
9 que son temas de pintura, repello interno, cerámica, puertas internas, ya este proyecto lo
10 está incluyendo; en temas de sostenibilidad, como les indicaba anteriormente, el proyecto
11 contará con la certificación de Bandera Azul.

12 También en la parte constructiva tenemos que el proyecto se ubica en la mancha urbana,
13 a 2,5 kilómetros de lo que es el Parque Central de San José.

14 Y otro de los puntos importantes es que el proyecto no cuenta con planta de tratamiento,
15 este se va a conectar a red sanitaria, es uno de los temas importantes que normalmente
16 vemos en nuestros proyectos, que le estamos quitando al menos uno de los dolores de
17 cabeza a lo que son los beneficiarios, por así decirlo.

18 Algunas fotografías de lo que es la situación actual del precario que se pretende erradicar.
19 En este caso como pueden ver son fotografías de la situación que se vive en este precario.
20 Algunas otras fotografías. Este precario se llama Gracias a Dios, si lo pueden ubicar.
21 Algunos ejes temáticos de los ...

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, ahí, Esteban. Está en las márgenes del río María Aguilar.

23 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, correcto, más adelante lo vamos a ver, inclusive en la ubicación,
24 donde específicamente se ubica el precario.

25 Algunos ejes temáticos que vamos a abarcar en la presentación.

26 En la ubicación y servicios, también vamos a abarcar temas técnicos y financieros, algunos
27 temas sociales y de población, con el tema de la variable social, también vamos a tener el
28 tema del criterio legal, el manejo de los riesgos y las conclusiones y recomendaciones.

29 Acá tenemos la ubicación, aquí tenemos una vista aérea de donde se ubica el proyecto.

30 El proyecto se ubica en la provincia de San José, en el barrio de Sagrada Familia, en el
31 distrito de San Sebastián, específicamente frente al estadio de Sagrada Familia, como lo
32 pueden ver acá, acá tenemos nuestro proyecto y tenemos acá el margen del río María
33 Aguilar y aproximadamente podemos indicar que estamos ubicados a 300 - 400 metros de
34 lo que es el río, entonces, y acá tenemos la ubicación del precario.

1 Acá tenemos una imagen de lo que es el entorno inmediato, en este caso tenemos
2 escuelas, delegación policial, hospitales, bibliotecas, colegios, EBAIS, tenemos también el
3 estadio Teodoro Picado, tenemos la plaza de deportes, iglesias, tenemos parques infantiles,
4 centros de adulto mayor, tenemos el transporte público que pasa frente al proyecto.
5 Como podemos ver es un proyecto que está acuerpado con todos los servicios cerca y que
6 se ubica prácticamente en el cuadrante urbano.
7 Algunas distancias de los principales servicios de la zona: En este caso tenemos como les
8 indicaba que la parada de bus nos queda a 100 metros, tenemos escuelas a 200 metros, la
9 fuerza pública está inmediata, a 20 metros, gasolineras a prácticamente 300 metros, el
10 Hospital de la Mujer lo tenemos a 1.5 kilómetros, tenemos la estación del tren del Pacífico
11 a 1.800 kilómetros, el centro de San José se ubica a 2 kilómetros, la plaza González Víquez
12 a 1.5 kilómetros, el EBAIS a 1.700 kilómetros, tenemos CEN-CINAI a 400 metros, el
13 Hospital de Niños lo tenemos a 2.8 kilómetros, la estación de bomberos a 1.8 kilómetros, el
14 cementerio general a 3 kilómetros, la Iglesia Sagrada Familia a 300 metros, supermercados
15 a 400 metros y Plaza América a 1.8 kilómetros.
16 Como pueden ver, el proyecto está prácticamente en el centro de donde tenemos todos los
17 servicios a la mano para las futuras familias.
18 Algunas fotografías del entorno, como podemos ver, también hay edificios de soluciones
19 habitacionales que recientemente se han aprobado, como es Almendares I y Almendares
20 II, entonces quedan muy cerca de nuestro proyecto.
21 Tenemos algunas fotografías de la plaza, del parque, del banco y de centros comerciales.
22 Acá también tenemos la estación de buses, el CEN-CINAI, el IMAS, la iglesia y ahora
23 tenemos acá la fotografía de la finca a desarrollar.
24 En este caso tenemos la finca que se ubica frente a calle pública, acá tenemos una vista
25 aérea de la finca y la empresa encargada de este proyecto y la que va a estar a cargo del
26 desarrollo sería SOBOTICA, como dije anteriormente. En este caso el representante legal
27 es don Sergio Tijerino Medrano. La empresa tiene de estar trabajando en el Sistema desde
28 1984, casi 30 años de estar enfocada a lo que son proyectos del Sistema financiero.
29 Algunos de los proyectos recientes desde el 2010 que ha estado tramitando, por ejemplo,
30 tenemos proyecto Las Gaviotas, tenemos proyecto El Dorado, tenemos proyecto Valle
31 Dorado III etapa, tenemos también el proyecto Vertical Almendares, como les comentaba
32 anteriormente, tenemos la urbanización El Ocaso, tenemos Condominio Residencial
33 Vertical Almendares I y Almendares II, que son los que quedan prácticamente cruzando la
34 calle del proyecto que estamos en este momento analizando.

1 El diseño de sitio del proyecto: En este caso tenemos un proyecto que se va a dividir en
2 cuatro bloques:

3 El bloque A, que es de tres edificios.
4 El bloque B, en igual cantidad.
5 El bloque C y D, igualmente, tienen tres edificios por bloque.

6 Tenemos una zona que es la parte de administración, que es el cuarto de máquinas,
7 tenemos las huertas, tenemos el centro de acopio al frente, tenemos un único acceso, como
8 pueden ver, aquí también se ubican lo que son los parqueos, tenemos parqueo de
9 bicicletas, parqueo para carros y motos, tenemos el área de juegos infantiles, tenemos un
10 área donde se va a ubicar lo que es la laguna de retención, que más adelante vamos a ver
11 por qué en particular, por qué se ubica ahí y por qué está dentro del proyecto.

12 También tenemos juegos infantiles y zonas verdes.

13 Y acá tenemos lo que es el sello de lo que es Bandera Azul que está emitido por el Colegio
14 Federado de Ingenieros y Arquitectos.

15 Más sobre el diseño de sitio: En este caso, como les comentaba anteriormente, se
16 distribuye en cuatro bloques: A, B, C y D.

17 Cada bloque tiene tres edificios, cada edificio se compone de cuatro niveles y cada nivel
18 tiene cuatro soluciones habitacionales.

19 Por ende, por cada bloque vamos a tener 48 soluciones, para un total de 192.

20 Y la distribución, según lo que normalmente manejamos en el BANHVI por dos dormitorios,
21 tres dormitorios, ley 7.600 y adulto mayor, es la siguiente:

22 -) Tenemos 158 viviendas para vivienda tipo regular de dos habitaciones.
23 -) Tenemos 18 viviendas de tres dormitorios que sería núcleo numeroso.
24 -) Tenemos seis viviendas para adulto mayor y,
25 -) Tenemos 10 viviendas para la ley 7600.

26 Descripción del proyecto: En este caso tenemos un proyecto ubicado estratégicamente, la
27 idea es atender el asentamiento informal denominado Gracias a Dios, el cual se sitúa en
28 Sagrada Familia, San Sebastián, San José.

29 El proyecto de vivienda pretende otorgar 192 soluciones habitacionales para las familias en
30 condición de precariedad.

31 Se propone la construcción de dos sectores habitacionales, cada una con cuatro niveles,
32 departamentos en cada nivel, para un total de 192 soluciones, más ocho módulos de
33 escaleras.

1 El condominio contará con un único acceso, caseta de seguridad, depósito para basura,
2 zona de juegos infantiles, estacionamiento, áreas verdes y recreativas, una única calle de
3 acceso, tenemos oficinas también administrativas, tenemos una estación de bombeo de
4 agua potable, un tanque contra incendios y tenemos la laguna de retardo o mitigación
5 pluvial.

6 También se contará con un centro de acopio para materiales valorizables y compostaje.
7 Esto es más de lo que les comenté anteriormente, son 12 edificaciones, 158 de núcleo
8 estándar, 18 de núcleo numeroso, 10 soluciones para personas con discapacidad y 6
9 soluciones para personas adultas mayores.

10 Todos los apartamentos contarán con puertas internas, repellos internos y cerámicas, como
11 les comenté anteriormente, según lo que nos indica el decreto 43.713.

12 Descripción del proyecto: Tenemos torres de cuatro niveles, procurando aprovechar el
13 terreno al máximo, con una densificación plena permitida según el estudio de suelos.

14 Al ser edificios de cuatro niveles, por tema normativo y solicitud también de bomberos, se
15 tiene que ubicar un sistema de detención contra incendios, se tiene que ubicar también un
16 doble núcleo de escaleras para evacuación en caso de emergencia y tenemos que ubicar
17 shuts de basura con estación de acopio en el primer nivel, esto por cada núcleo de edificio,
18 tanto en el A, en el B y en el C y en el D.

19 El proyecto se encuentra en proceso de certificación de Bandera Azul en la parte
20 constructiva, ya en lo que es diseño ya tenemos los sellos aprobados y sellados con
21 Bandera Azul.

22 Debido a la facilidad de acceso a servicios públicos y desplazamiento que ofrece el proyecto
23 por su ubicación geográfica, se fomenta lo que es la movilidad urbana en tren, en bus, taxi,
24 uso de bicicletas, motocicletas, a pie, entre otros.

25 Los espacios de estacionamiento cumplen con la normativa vigente.

26 En temas constructivos tenemos algunas de las características de cómo se conforman los
27 edificios, en este caso el proyecto va a contar con losa flotante de 30 centímetros, diseñada
28 por un ingeniero estructural, esta va a funcionar como contrapiso para el primer nivel, tanto
29 paredes como entepiso van a ser de 12 centímetros y van a ser chorreadas en sitio, va a
30 contar con cerámica en todos los apartamentos, el repello y pinturas también en la parte de
31 paredes internas y externas.

32 Va a contar con canoas y bajantes unidos al sistema pluvial por medio de cajas de registro
33 y vamos a contar con módulos de escaleras y pasillos en los edificios para accesos a las
34 soluciones habitacionales.

1 Estos son los modelos con los que contamos en el proyecto, en este caso anteriormente
2 les había mencionado que teníamos 158 soluciones habitacionales del modelo A, en este
3 caso son de dos apartamentos, de dos dormitorios y como pueden ver la distribución es
4 sala, comedor y cocina unidas en un solo apartamento.

5 Tenemos también lo que es el sistema sanitario y el área de pilas, esto para el modelo A.
6 Para el modelo B tenemos tres dormitorios, igual contamos con cocina, sala, comedor y
7 servicio sanitario y pilas.

8 En el apartamento tipo C, es el apartamento 7.600, que igual sería con dos dormitorios,
9 cocina, sala, comedor y servicio sanitario y pilas, este también tiene adecuaciones en el
10 área de servicios sanitarios y para adulto mayor contamos con soluciones de dos
11 dormitorios, igualmente, también ubicados con cocina, sala, comedor y servicio sanitario
12 con las adecuaciones de la directriz de adulto mayor.

13 Aproximadamente tenemos que el modelo A tiene por metraje cuadrado de 43 m², el B tiene
14 53 m² aproximadamente, el C tiene 47 m² y el de adulto mayor también 53 m².

15 En lo que corresponde al terreno, como lo indicamos al inicio, el terreno es una donación
16 que se realizó al BANHVI, en este caso se presentó un avalúo por parte de la entidad
17 autorizada de 347 millones, este avalúo es meramente de referencia por temas de cálculo
18 de gastos de formalización y también para tener una idea de lo que nos costaría la solución
19 habitacional completa, pero en este caso no se tuvo que hacer razonabilidad por ser una
20 donación.

21 En este caso la finca presenta una topografía con una pendiente aproximada de 10% con
22 sentido de norte a sur, en el sector norte se presenta la mayor elevación.

23 Se plantea el uso de terrazas para la construcción de las torres, con el objetivo de
24 aprovechar de la mejor manera la topografía actual y eliminar únicamente el material
25 necesario.

26 Como pueden ver acá, en rojo, sería el corte que se estaría realizando para poder ubicar lo
27 que son las torres de los edificios.

28 Como parte del expediente tenemos la nota aclaratoria con fecha del 16 de octubre del
29 2024, firmada por el ingeniero Humberto Ramírez, en este caso el encargado del diseño
30 estructural, donde se indica lo siguiente: "Para el edificio Jacarandas, por motivos de diseño
31 y para optimizar las capacidades estructurales del terreno, se propuso el sistema de niveles
32 de terrazas y para una buena distribución de la capacidad del terreno, se requiere sustituir
33 un metro con material granular compactado al 95% del proctor modificado, incluyendo un

1 metro perimetral adicional en las edificaciones para cumplir con el cono de cargas que
2 especifica el código de cimentaciones vigente de nuestro país.

3 Todas las recomendaciones del estudio de suelos están debidamente acatadas en los
4 diseños estructurales y reflejadas en los planos constructivos presentados para el proyecto
5 Jacarandas”.

6 El sistema de cimentación se contempla un sistema de losa flotante de 30 cm para cumplir
7 con los requisitos de rigidez estructural contemplados en el diseño, según el siguiente
8 detalle:

9 Acá tenemos el detalle de la losa de fundación, en este caso de 30 centímetros, con
10 refuerzos con varilla número cuatro y con una sustitución de lastre de 1 metro.

11 Además, adicionalmente con nota firmada el 6 de junio del 2024 por el profesional
12 responsable, en este caso el ingeniero Rafael Salas Camacho, se indicó lo siguiente en
13 relación al estudio de suelos: “Nuestro estudio de suelos de mecánica de suelos cumple
14 con la magnitud de la obra y el mismo fue realizado con los parámetros para dicha
15 complejidad, realizado en un área de 11.580 m² para un total de 20 perforaciones en el lote
16 a la profundidad de 10 metros”.

17 En el plan de inversión de infraestructura: Tenemos que las obras de infraestructura
18 tenemos el costo directo de 940 millones, el costo indirecto de 197 millones, otros costos
19 232 millones, honorarios y permisos por 76 millones, el IVA total es de 188 millones, para
20 un total en inversión de infraestructura de 1.635 millones.

21 Como podemos ver acá en el margen derecho tenemos lo que es la distribución del
22 movimiento de tierras, extracciones provisionales, sistema de aguas pluviales, sistema de
23 aguas negras, el sistema de agua potable, pavimento y lastreado, electrificación, aceras y
24 rampas, señalización vial, fuegos infantiles y zonas verdes, la interconexión a la red, el
25 tanque de almacenamiento de agua potable, otras obras, en este caso los muros de
26 retención, sistema contra incendios, el cerramiento, el depósito de basura, la caseta de
27 guarda, elementos de certificación de Bandera Azul y cierre perimetral por seguridad, que
28 son un total del costo directo de 940 millones.

29 Como podemos ver, ninguno de los porcentajes se pasa de su rango superior, cumpliendo
30 con la normativa vigente del BANHVI.

31 Las obras de infraestructuras equivalen al 22,11%.

32 En el plan de inversión, en relación a lo que son los edificios, como les comentaba
33 anteriormente, son 12 unidades de edificios para un total de 192 soluciones, para un monto
34 total de 5.519 millones.

1 Acá esta tabla representa la distribución con respecto a los edificios, son dos edificios, son
2 cinco tipos, esto debido a la combinación entre núcleo regular, núcleo numeroso, adulto
3 mayor y ley 7.600.

4 Entonces cada edificio tiene un área diferente, en este caso por ejemplo el edificio 1 y 3
5 tienen un área de 784,12 metros, para un total de inversión en lo que son edificaciones del
6 74,63% del total del proyecto.

7 El plan de inversión general: En este caso como lo comenté en el inicio, el costo total del
8 proyecto es de 7.396 millones, distribuidos de la siguiente manera:

9 -) Para lo que es inversión de viviendas: 5.519 millones.

10 -) Para infraestructura 1.635 millones.

11 -) Variable social: 123 millones.

12 -) Gastos de formalización: 65 millones.

13 -) Fiscalización de edificios: 38 millones.

14 -) Fiscalización y kilometraje de infraestructura: 14 millones.

15 Porcentualmente se distribuyen de la siguiente manera:

16 -) Para viviendas: 74,63%.

17 -) Infraestructura: 22,11%.

18 -) Variable social: 1,67%.

19 -) Gastos de formalización: 0,89%.

20 -) Fiscalización de viviendas: 0,51%.

21 -) Fiscalización y kilometraje de infraestructura: 0,19%.

22 Para el cronograma para este proyecto según el formulario S-001, presentado por la entidad
23 autorizada, tenemos que:

24 -) El plazo constructivo es de 26 meses.

25 -) El plazo de ejecución y entrega de obras y segregaciones es de 6 meses.

26 -) El plazo de formalización de 6 meses.

27 -) El plazo estimado de recepción de viviendas y liberación de garantías es por 6
28 meses.

29 -) La estimación del cierre técnico financiero es de 3 meses.

30 Para un total de 47 meses.

31 Algunos costos adicionales que se incluyen en lo que es el presupuesto de infraestructura:

32 Tenemos lo que es la laguna de retardo, la interconexión al colector, la estación de bombeo
33 y el tanque de 108 metros cúbicos, los muros de retención, la protección contra incendios,

1 la tapia prefabricada perimetral, los elementos de Bandera Azul y también tenemos la
2 regencia de Bandera Azul.

3 Esto nos da un total de 535 millones en lo que son obras adicionales, o que no son usuales
4 para lo que son proyectos en horizontal, porque en vertical si tenemos varios elementos
5 que están acá, que ya de por sí por ser condominios se tienen que incluir, como lo que son:
6 protección contra incendios, la tapia prefabricada, muros que tienen todos los proyectos y
7 en este caso, los otros elementos los estaremos viendo en la siguiente diapositiva.

8 Por ejemplo, para explicar cada uno de los elementos que se están incluyendo, que
9 contemplamos como no usuales o mal llamados no usuales, porque en realidad
10 dependiendo de la particularidad del proyecto, así van a aparecer obras, no vamos a
11 encontrar ni lotes, ni edificaciones, en los cuales no se tenga que integrar alguna obra que
12 sea necesaria, en este caso para mejorar ya sea el terreno o que sea alguna solicitud por
13 parte del AyA, o bomberos o por normativa.

14 En este caso tenemos por ejemplo la construcción de la laguna de retardo de aguas
15 residuales, en este caso es una solicitud por parte de la Municipalidad San José, esto para
16 autorizar lo que es el desfogue del agua pluvial, entonces por ende hay que construir una
17 laguna de retardo de aguas pluviales, lo cual nos indica que previo a la conexión, se solicita
18 se construye la laguna para la retención, que eso también nos genera cierta seguridad, para
19 no recargar en el río en el cual se va a hacer el desfogue.

20 También tenemos lo que es la interconexión al colector sanitario, en este caso el AyA en la
21 constancia de disponibilidad de servicio del acueducto, autoriza la descarga de las aguas
22 sanitarias a la red existente, sin embargo, solicita la construcción de obras de mejoras del
23 sistema de infraestructura sanitaria existente, entonces hay que incluir el tema de la
24 interconexión al colector sanitario.

25 En la estación de bombeo y tanque de 108 metros cúbicos, el proyecto está constituido por
26 12 edificios de 4 pisos cada uno, para un total de 192 apartamentos.

27 Dado que se otorga por parte del AyA un solo macro medidor, la presión suministrada no
28 es suficiente para lograr abastecer los pisos superiores, por lo tanto, por un tema de diseño
29 se debe incluir un tanque de almacenamiento y un sistema de bombeo para garantizar el
30 suministro de agua a todos los apartamentos y que esta presión sea constante y es algo
31 que prácticamente nos vamos a encontrar en todos los proyectos ya de tres niveles o más.

32 Luego tenemos lo que son los muros de retención, es algo que normalmente en la mayoría
33 de los proyectos tenemos, en este caso por un tema de terrazas se van a necesitar muros
34 de retención, la tapia prefabricada por normativa del condominio exige que se construya un

1 cerramiento perimetral al condominio y por temas de seguridad se incluye lo que es la tapia
2 prefabricada.

3 Luego tenemos el sistema de contra incendios, como indiqué en los requisitos anteriores,
4 es un proyecto de 192 soluciones habitacionales y dado lo anterior, el diseño debe incluir
5 un sistema de respaldo para protección contra incendios constituido por un tanque de
6 almacenamiento de agua potable de un volumen de 108 metros cúbicos, incluye un equipo
7 de bombeo y un sistema de tuberías de distribución hasta cada uno de los buques de
8 escaleras, todo de acuerdo al Manual de Disposiciones Técnicas de Bomberos.

9 Con respecto a los temas de costos de Bandera Azul, en este caso para lo que es la
10 implementación de la certificación de Bandera Azul, se tienen que seguir varios
11 lineamientos e incluir algunos elementos que normalmente por obvias razones no hemos
12 incluido en otros proyectos que no han sido certificados, sin embargo, este es un paso que
13 se debió haber dado cinco años antes, anteriores o hasta diez, donde ya se debería de
14 buscar una visión más de sostenibilidad.

15 En este caso en buena hora que este proyecto ya lo incluye y algunos de los elementos
16 que se están incluyendo dentro del presupuesto y el diseño serían los siguientes: acera de
17 concreto con franja táctil, utilización de estructura de pavimento con adoquín filtrante,
18 también en acera de juegos infantiles y accesos de concreto, con franja táctil, también
19 colocación de comederos para aves, colocación de bebederos para aves, colocación de
20 huerta de composta, colocación de luminarias LED en el área administrativa, de bombeo y
21 de mantenimiento.

22 También en la parte de las edificaciones se incluyeron elementos de Bandera Azul como
23 es la serpentina para la recolección de aguas pluviales en cada edificio, en tubería PVC,
24 también la utilización de accesorios reductores de caudal tipo aireadores en cada una de
25 las llaves de los diferentes apartamentos, la utilización también de luces LED en cada una
26 de las luminarias de los apartamentos.

27 Quisimos mostrar también de manera gráfica y con números cómo es la distribución de
28 estos costos adicionales y también de la inversión en Bandera Azul.

29 En este caso tenemos que toda la inversión en la parte del proyecto es de 7.295 millones
30 distribuidos de la siguiente manera:

- 31 -) 1% corresponde a lo que es Bandera Azul.
- 32 -) 7% a los costos, como les dije mal llamados no usuales, pero que así los tenemos
33 debido a que no los podemos encasillar en los rangos que tenemos actualmente y,
- 34 -) 92% para el total de proyectos en adicionales.

1 El total son 192 soluciones habitacionales, el adicional por solución aproximadamente ronda
2 los 3 millones y el monto de solución promedio ronda los 37.996.000, si le quitáramos los
3 adicionales rondaría los 34.882.000.

4 Una comparativa con proyectos recientemente aprobados, hablamos de aproximadamente
5 hace un año o prácticamente hace un año, tanto Condominio Cristal como La Esperanza,
6 específicamente 168 soluciones para Cristal y 120 soluciones para Esperanza, ubicados
7 tanto en Cartago, como en Naranjo de Alajuela, de la cual tenemos los montos por solución
8 de cada uno de los proyectos que fueron tramitados también en formato de condominio, los
9 tenemos monto de solución 39.793.000 para Cristal, 39.515.000 para La Esperanza y
10 nuestro proyecto o el que estamos ahorita presentando 39.690.000.

11 Si le quitáramos el terreno debido a que en este caso el terreno no debería ser un parámetro
12 debido a que nuestro proyecto es una donación, en este caso tendríamos que sin el terreno,
13 el condominio Cristal nos estaría costando 37.474.000, el condominio La Esperanza nos
14 estaría costando 37.621.000, esto estamos hablando de solución promedio y la solución
15 promedio en Condominio Jacarandas nos estaría costando 37.881.000, esto incluyendo
16 Bandera Azul y el tema de Bandera Azul porque en este caso no estaríamos incluyendo lo
17 que es la variable social que los otros proyectos tampoco la tienen.

18 Pluses o Elementos Diferenciadores del Condominio Jacarandas:

19 Aspectos sociales y su impacto: Tenemos que la atención de las familias del asentamiento
20 informal en el mismo sitio, evitando lo que es el desarraigo y propiciando el sentido de
21 pertenencia de la comunidad, tenemos también que en este caso los jefes del núcleo
22 familiar podrán seguir trabajando donde actualmente desarrollan sus actividades
23 comerciales, los niños y jóvenes podrán seguir asistiendo también a las escuelas y colegios
24 y centros educativos donde actualmente acuden.

25 También se pretende lo que es formalizar el uso y pago de servicios públicos que hoy no
26 se encuentran regulados en este caso, en tema de ubicación y servicio urbano, bueno por
27 su ubicación el proyecto está muy cercano a un gran número de servicios urbanos,
28 facilitando la calidad de vida de los futuros habitantes del proyecto.

29 En aspectos técnicos: No se requiere construcción de la planta de tratamiento de aguas
30 residuales, debido a la ubicación del proyecto se estará conectando a la red de
31 alcantarillado sanitario en la zona, lo que implica un menor costo operativo para las familias,
32 ya que no será necesario la construcción de una planta de tratamiento.

33 En relación al manejo de aguas pluviales el proyecto contará con una laguna de retardo
34 pluvial, lo que mitiga el aporte y la escorrentía al cuerpo receptor.

1 Además, los edificios contarán con serpentinas en dos de sus fachadas, con el fin de mitigar
2 el aporte de lluvia y a la vez sirve de radiador para nivelar o tener regulado la temperatura
3 interna del edificio, proporcionando agua de riego para las áreas verdes del edificio.
4 También tenemos que el proyecto Jacarandas, en sus paredes, pisos y entre pisos serán
5 colados in situ con implementación de encofrado tipo Forza, de aluminio, la cual es
6 reutilizable, agiliza y mejora el proceso de construcción.
7 Además, la construcción es más limpia y permite una garantía total de sismo resistencia,
8 aislamiento térmico y control bioclimático, así como la integridad estructural de las
9 edificaciones.
10 El diseño de los edificios es en 4 niveles, con torres de apartamentos de 16 apartamentos,
11 4 por nivel, logrando un uso eficiente del suelo, basado en la densidad permitida por la
12 Municipalidad San José.
13 Adicionalmente, este proyecto contará con la colocación de piso cerámico en todas las
14 soluciones habitacionales, repellos internos y externos, pintura y puertas internas, esto
15 cumpliendo con los nuevos criterios técnicos para el diseño y construcción de la vivienda
16 establecidos por el decreto 43.713 del MIVAH.
17 Adicionalmente, tenemos los pluses también por el tema de Bandera Azul, el proyecto
18 Jacarandas contará con el certificado de Bandera Azul emitido por el Colegio Federado de
19 Ingenieros Arquitectos.
20 Tendrá la colocación de adoquín permeable en la zona de circulación vehicular y peatonal
21 en la infraestructura del proyecto, aspecto relevante para mitigar el área impermeable del
22 proyecto.
23 El edificio también contará con shunts de basura ...
24 **Director presidente:** Disculpen, me estoy uniendo a las 4:47. Buenas tardes, Marlon
25 Navarro.
26 **Directora Grillo Espinoza:** Perdón, de una vez me presento yo. Mariana Grillo presente.
27 Ingresé a las 4:23 de la tarde.
28 **Sr. Serrano Chavarría:** Listo. Buenas tardes.
29 Luego tenemos acá las aceras del condominio que contarán con baldosa tipo táctil, las
30 cuales permiten a las personas con visibilidad disminuida tener una mejor noción de su
31 ubicación y puntos de cruce peatonal.
32 Tenemos el eficiente uso energético con la instalación de luminarias tipo LED, tanto en la
33 infraestructura, como en el interior de las viviendas.

- 1 Además, el diseño contempla la mejor ubicación para el aprovechamiento de la luz diaria al
2 interior de los aposentos.
- 3 Un aspecto muy relevante del proyecto será la gestión de los residuos que se generan en
4 el conjunto habitacional y adicionalmente tenemos la utilización de accesorios reductores
5 de caudal tipo aireadores que se van a colocar adentro de los apartamentos.
- 6 Los parámetros de financiamiento recomendados del proyecto Condominio Vertical
7 Jacaranda son los siguientes:
- 8 Como les indicamos anteriormente y como ustedes bien lo saben, el terreno en verde es
9 una donación, por tanto, está en cero.
- 10 -) Obras de infraestructura: 1.635 millones.
- 11 -) Monto de edificaciones: 5.519 millones.
- 12 -) Fiscalización de infraestructura: 11 millones.
- 13 -) Fiscalización de viviendas: 38 millones.
- 14 -) Kilometraje: 2.500.000.
- 15 -) Luego tenemos lo que son gastos de formalización: 65 millones.
- 16 -) Variable social: 123 millones.
- 17 Para un monto total de 7.396 millones, para una solución promedio de 38.524.000 y el total
18 de soluciones habitacionales serían 192.
- 19 Y tenemos algunas características generales de la familia.
- 20 Inicialmente la municipalidad de San Jose remite un listado de 263 familias provenientes
21 del precario Gracias a Dios, ubicado en Sagrada Familia.
- 22 No todas las familias cumplieron con los requisitos básicos, por lo que la Municipalidad
23 presenta un segundo listado, el cual fue de 197 familias.
- 24 El proyecto está conformado de seis viviendas de adulto mayor, 10 viviendas de ley 7600,
25 158 viviendas de dos dormitorios y 18 viviendas de tres dormitorios.
- 26 Actualmente se cuenta con la asignación completa de las familias en los siguientes tipos de
27 vivienda; como les comenté anteriormente, quedan aún 25 familias pendientes de asignar
28 las viviendas, las cuales la Municipalidad de San José está trabajando en conjunto con
29 MUCAP para definir las a la brevedad y se adjunta el listado de sustitutos.
- 30 Luego, acá tenemos la procedencia de las familias, tenemos que:
- 31 -) De 0 a 3 km son 80 familias, un 42% del total.
- 32 -) De 3 a 8 km tenemos 87 familias, que es un 45%.
- 33 -) Por definir, 25 familias que representa el 13%.
- 34 El total son 192 familias que serían las beneficiarias de este proyecto.

1 La cuota condominal. En este caso se definió una cuota condominal de 16.420,94 mensual
2 por apartamento.

3 En el expediente tienen la distribución de los costos, qué fue lo que se estimó para tener
4 ese monto de 16.420,94 por apartamento.

5 Criterio legal: No sé si la compañera del Departamento Legal nos puede colaborar con este
6 tema, si tuviéramos alguna observación.

7 **Sra. Masís Calderón**: Buenas tardes, Esteban y señores miembros de Junta.

8 Efectivamente nosotros la revisión que hicimos en su momento, hicimos las observaciones
9 en su momento al Comité o al FOSUVI, al equipo interdisciplinario y al FOSUVI. Y este
10 informe que hacen referencia ustedes en el informe es el informe del Departamento Legal
11 de la entidad autorizada, al cual nosotros no tenemos observaciones tampoco.

12 **Sr. Serrano Chavarría**: Gracias compañera, sigo adelante entonces.

13 En el criterio legal, estamos okey.

14 Luego tenemos lo que son las obligaciones sociales y ley 8204.

15 En tema de Seguro Social, IMAS, FODESAF, INA, estamos también en positivo, según lo
16 aportado en el oficio OC-041-2024.

17 En el análisis de riesgos, brevemente, el proyecto tiene en temas de *riesgos de inundación*,
18 el profesional responsable y con base al informe emitido por la Comisión Nacional de
19 Emergencias, concluye que la finca no es susceptible a inundaciones, esto debido a los
20 estudios hidrológicos, estudio de suelos, visitas técnicas al sitio y el uso de suelos emitido
21 por la Municipalidad indican el visto bueno del proyecto y no solicita estudios adicionales a
22 la finca.

23 Por *riesgos de deslizamiento*. El proyecto cuenta con suficiente retiro del río María Aguilar
24 y se cuenta con una elevación suficiente para descartar los agentes externos que puedan
25 provocar deslizamientos y que afecten la finca del proyecto.

26 *Licuefacción*: Según las condiciones indicadas en el informe geotécnico y luego de evaluar
27 las condiciones de suelo encontrado, no existe aparente riesgo.

28 *Riesgos operativos de ejecución de obra*: Debido a la magnitud del proyecto, se han
29 revisado minuciosamente todos los aspectos de calidad del diseño y se tendrá un control
30 por calidad de elementos y trabajos que se ejecuten, minimizando la exposición a un riesgo
31 de esta índole.

32 En temas sociales, debido a la población objetivo y la magnitud del proyecto, se plantea
33 crear sub-administraciones condominales por núcleo, para un total de 4, que representan a

1 su vez a las familias en la junta de condominios, con el objetivo de crear un mayor orden y
2 comunidad entre los habitantes del proyecto.

3 Además, se considera la implementación de la variable social.

4 *Financieros:* Se fundamenta en una buena administración y coordinación entre MUCAP,
5 BANHVI y el desarrollador, con el objetivo de controlar y dar seguimiento al cumplimiento
6 de las obras.

7 *Ambientales:* El proyecto ha sido valorado y avalado por SETENA, se respetará el 100%
8 los compromisos ambientales adquiridos y al atender un asentamiento informal, se aportará
9 el mejor uso de la zona de protección del río Aguilar.

10 *Algunas conclusiones del análisis de riesgos:* Se contarán con aceras en las vías del
11 proyecto, además de un eficiente sistema de conducción de aguas superficiales, de modo
12 que se evite al máximo la infiltración y con ello la variación de humedad de los suelos por
13 debajo de las estructuras.

14 Del mapa de amenazas naturales del cantón central de San José en la zona de Sagrada
15 Familia, se concluye que no existe riesgo alguno de inundación.

16 El sistema de alcantarillado sanitario se interconecta al colector de Sagrada Familia, por lo
17 que no es necesario realizar pruebas de infiltración.

18 La recomendación de sustituciones de limos y arcillas bajo las estructuras de cimentación
19 como está propuesto, nos garantiza reducir los efectos de asentamientos y mayor
20 resistencia al corte y de acuerdo con la información del área del proyecto, se concluye que
21 esta zona es apta para la construcción de los edificios de 4 niveles propuestos.

22 Algunos documentos de respaldo que dieron pie al análisis de riesgos fue el informe de la
23 Comisión Nacional de Emergencias, el informe del estudio de suelos realizado por IMNSA
24 Ingenieros Consultores S. A., el Reglamento del Desarrollo Urbano, el oficio de la Comisión
25 Nacional de Emergencias enviado el 4 de marzo de 2024, el mapa de amenazas naturales
26 potenciales de la Comisión Nacional de Emergencias, el estudio de hidrología básica, el
27 estudio geológico del terreno de amenazas naturales y la resolución de SETENA otorgado
28 en la sesión ordinaria número 105 el 19 de diciembre del 2023.

29 Con respecto a los requisitos, el proyecto cuenta con todos los requisitos técnicos vigentes
30 y aprobados.

31 Y les cedo la palabra a don Walter, en el tema del acompañamiento social.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias Esteban.

33 Aquí el de acompañamiento social iba a ser Alejandro, pero Alejandro anda en una gira, se
34 atrasó, entonces no va a estar presente.

1 Entonces yo voy a tomarme el atrevimiento de tratar de exponer, tal vez no tengo la misma
2 retórica de Alejandro, pero haré todo lo posible para que queden satisfechos con la
3 explicación que vamos a dar acá con respecto a lo que es variable social, que ha sido un
4 trabajo que ha desarrollado Sogotica.

5 Es de nuestro criterio que conforme han pasado los proyectos que han presentado, yo creo
6 que este es el tercer o cuarto proyecto que vamos a presentar ya con el plan de
7 acompañamiento social, han ido mejorando sustancialmente, de hecho, este es el plan más
8 completo y extenso que se ha presentado y también tiene la concordancia con la
9 complejidad del proyecto, porque aquí este sí está abarcando todos los contenidos
10 solicitados por la Guía de Implementación del Plan de Acompañamiento Social.

11 Por ejemplo, acá podemos iniciar con esta diapositiva, que este plan de acompañamiento
12 social trabaja el concepto de comunidad sostenible con el bienestar y el buen vivir.

13 Ese es el enfoque que está teniendo este plan de acompañamiento social.

14 Y como pueden ver ustedes en el objetivo general, que es: Promover en un condominio
15 financiado por el Sistema, un proceso social comunitario que potencia y estimule las
16 capacidades y destrezas del liderazgo de las personas que lo habitarán, para que como
17 grupo y de manera participativa y organizada, mejoren sus condiciones sociales,
18 económicas y ambientales y se constituyan en una comunidad y en un condominio
19 sostenible.

20 Adelante, Esteban. Listo, gracias.

21 Aquí podemos ver cuatro objetivos específicos, tal vez no voy a adentrarme totalmente,
22 pero vamos a hablar tal vez de los primeros:

23 -) Identificar y fortalecer liderazgos entre las familias, a partir de los cuales se pueda
24 consolidar y / o fortalecer una estructura organizativa que le dé el espíritu de sostenibilidad
25 a la nueva comunidad.

26 -) Fortalecer también y consolidar la cohesión grupal y la participación entre los
27 núcleos familiares para que se permita potenciar la integración social comunitaria.

28 -) Y, además de eso, vamos a tener capacitaciones, asesorías, que, desde el punto
29 de vista técnico, social, financiero, ambiental, que va a ayudar a esa conformación y a esa
30 consolidación de la comunidad.

31 -) Y, por último, vamos a tener asesoramiento en la elaboración y el plan de ejecución
32 de Responsabilidad Social Comunitaria del Condominio.

33 La estructura básica de este plan, como podemos ver acá, vamos a tener en primera fase,
34 previo al inicio de obras civiles durante 4 meses, un diagnóstico de las familias potenciales.

1 En la segunda II - etapa 1, vamos a tener durante la primera etapa del proceso constructivo,
2 creando nuestra comunidad sostenible.

3 En la fase II, etapa 2, durante la última etapa del proceso constructivo, vamos a hacer la
4 maduración de la comunidad sostenible y,

5 En la fase III, durante los 12 meses subsiguientes a la finalización del proceso constructivo,
6 ya toda la consolidación de esta comunidad.

7 Adelante.

8 Aquí podemos ver ya el cronograma de estas fases que se componen, como ustedes
9 pueden ver, desde octubre de este año, que ya estamos en esta presentación formal del
10 proyecto, y como ustedes pueden ver, vamos a ir culminando la fase III, esos 12 meses que
11 vamos a tener posterior a la entrega del proyecto, finalizando en junio de 2027, si así lo
12 permite, y si así se ajustan las fechas dependiendo del inicio de obras y dependiendo de
13 toda la fase administrativa una vez que esté aprobado el proyecto.

14 Adelante.

15 Esto ya lo vimos en la presentación, anteriormente ya se ubicó bien dónde está el proyecto,
16 está a la par del estadio Teodoro Picado, en Sagrada Familia, en San Sebastián, a la par
17 del precario.

18 Adelante, Esteban. Esto ya lo vimos. Adelante.

19 Y la conformación de las 192 familias en cada uno de los edificios.

20 Adelante.

21 Como podemos ver acá, en el color naranja, por decirlo de alguna manera, todo eso es el
22 precario Gracias a Dios, que está en la colindancia del río María Aguilar.

23 Es un precario que tiene muchos problemas en su estructura, está colindando al río,
24 entonces hay inclusive zonas de mucho riesgo de deslizamientos y que las casas puedan
25 irse al cauce natural del río.

26 Y como ustedes pueden ver ahí, a la par del precario es donde se estaría construyendo el
27 proyecto.

28 Adelante.

29 Caracterización de la población: En el plan de acompañamiento social viene bien
30 caracterizada la población, en un total de 736 personas actualmente precalificados, donde
31 podemos ver por estrato de edades menores de 1 año, de 1 a 5 años: 45 niños, de 6 a 12:
32 son 123 niños.

33 Entonces, podemos ver una estratificación por edades de las personas que están
34 actualmente identificadas.

1 La gran importancia acá, como lo ha explicado Esteban anteriormente, es que no va a haber
2 impacto en los servicios de salud, ni de educación.

3 ¿Por qué? Porque ya ellos están residiendo ahí mismo. Entonces las escuelas cercanas,
4 los EBASIS cercanos o clínicas, hospitales, en este caso como San Juan de Dios, que está
5 muy cerca del lugar, ya atienden a estas personas de una u otra manera, entonces no va a
6 haber afectaciones ambientales, ni locales, con respecto a los servicios.

7 Un poquito más de caracterización, ahora por estrato, como lo podemos ver acá, desde el
8 estrato 1 al 3, cómo se comportan los ingresos de los jefes de familia y las otras personas
9 que dan ingresos en el núcleo familiar, como tal.

10 Adelante.

11 Aquí se hizo encuestas entonces, en el promedio de la escala de identidad y apego al barrio.
12 Como ustedes pueden ver ahí en el Gráfico 2 y en Gráfico 4, con respecto a las preguntas
13 que se hicieron, los porcentajes que dieron, y esto da un muy buen resultado en lo que es
14 la parte de apego al lugar y la identidad con respecto al barrio donde está desarrollado el
15 proyecto.

16 Adelante.

17 El mapa de actores, aquí se hizo una identificación, obviamente la Municipalidad de San
18 José ha sido un factor o un actor más bien fundamental, porque ha sido el gobierno local
19 que ha estado en atención a estas familias antes, durante y después de la donación del
20 terreno, y ahora también inclusive hemos tenido varias reuniones, ellos están muy
21 interesados en que este proyecto se desarrolle cuanto antes.

22 Ellos nos han ofrecido inclusive apoyo logístico, nos han ofrecido apoyo de seguridad, con
23 su policía municipal, nos han ofrecido la parte social, hay dos personas que están
24 encargadas, que están en constante comunicación con las familias del precario y que ahora
25 en la etapa constructiva también ellos ofrecieron en darle seguimiento a este plan de
26 acompañamiento social.

27 Tenemos, luego, el IMAS, obviamente también tenemos representantes de las iglesias,
28 tanto católicas, como evangélicas.

29 Además de las iglesias, tenemos todo lo que es el tema de las escuelas, colegios públicos,
30 CEN-CINAIs, que son actores cruciales que pueden influir directamente en el bienestar de
31 las familias, ya que proporcionan todos los servicios, tanto educativos como de cuidado para
32 los niños o los infantes que van a estar trasladándose al proyecto.

33 Igual instituciones deportivas, bueno, aquí se menciona la Federación Costarricense de
34 Fútbol ¿por qué? Porque estamos relacionándolo directamente, vamos a usar lo que es la

1 ventaja de este proyecto, vamos a tener en el patio de atrás, por decirlo así, el estadio de
2 Sagrada Familia Teodoro Picado, y con esto podrán inclusive generar programas de
3 escuelas de fútbol y otras más que podrán ayudar a la población de este barrio a
4 desarrollarse a nivel deportivo.

5 Adelante.

6 Bueno, por acá se hizo un FODA, lo que son las fortalezas, oportunidades, debilidades,
7 amenazas.

8 No voy a entrar en detalle, nada más solo sepan que hay plan, que sí contempla este este
9 ejercicio, o esta evaluación que se generó para entender mejor y a partir de ahí sacar todos
10 los objetivos estratégicos de este plan.

11 También se hizo una matriz de inventario y necesidades, aquí están los temas, tal vez no
12 voy a entrar directamente, solo vemos los ejes temáticos, vivienda y condiciones de
13 habitabilidad, dificultades económicas y laborales y ahí es donde viene lo que es la
14 respuesta.

15 También tenemos lo que es ciudad y seguridad, por ejemplo, San José, obviamente
16 experimenta como en otros entornos urbanos, muchos retos a nivel de seguridad, entonces
17 ahí se está poniendo una propuesta de mitigación.

18 Igual, la incipiente organización y liderazgo comunitarios, entonces ahí se ve toda una
19 descripción y propuestas de mitigación al respecto.

20 Lo que es organización comunitaria, vamos a tener asamblea condominal, vamos a tener
21 una junta administradora de condominio Jacaranda y ahí van a surgir varios comités, como
22 Comité de Mantenimiento, Comité de Seguridad Comunitaria, de Gestión del Agua y
23 Prácticas ambientales, así como la parte de administración y estos se van a subdividir por
24 cada uno de los edificios.

25 Entonces previene ya una estructura bien detallada en el plan de acompañamiento social.
26 Adelante, Esteban.

27 Y por acá, lo que es muy importante, lo que es en la fase II, lo que habíamos hablado en el
28 tema de la ejecución de obras.

29 En esta primera etapa vamos a tener todo un programa de capacitación y formación a los
30 ciudadanos o a los que van a ser clientes o beneficiarios de este proyecto, donde ya vienen
31 incluso los temarios o por lo menos los temas principales de esta capacitación, por ejemplo:
32 el proyecto de vivienda y el modelo acompañamiento social, módulo 1, el proyecto de
33 vivienda y el modelo de acompañamiento social, donde se va a hablar del tema social,

1 económico y en los otros módulos van inclusive a tocar la parte también social, económico,
2 ambiental y así sucesivamente.

3 Entonces ya está bien estructurado, todo este plan de estudio y capacitación que van a
4 tener el acompañamiento las familias que van a estar ya escogidas y beneficiadas para este
5 proyecto.

6 Aquí tenemos un poco más, finalmente de este proceso de formación y capacitación.
7 Adelante.

8 Y luego vamos a tener lo que es la matriz metodológica, lo que es la parte de evaluación,
9 post proyecto, donde vamos a tener como objetivo específico el cierre del proceso y
10 evaluación en esas tres áreas o en esos tres ejes, que es social, económico, ambiental; van
11 a haber sesiones de trabajo, van a haber formularios que se van a solicitar a las familias,
12 para que sean llenados de manera digital o física, si es del caso, videos testimoniales del
13 proceso y un informe de cierre del proceso como debe ser.

14 Adelante. Bueno, y aquí me le robo el show a Esteban, que es el ...

15 Las recomendaciones finales del proyecto: Considerando la documentación presentada por
16 MUCAP en su calidad de entidad autorizada y al tomar en cuenta el estado actual de la
17 finca, las obras de planeación a desarrollar y las características de las viviendas a construir
18 en el proyecto Condominio Residencial Vertical Jacarandas, ubicado en San Sebastián, en
19 el barrio Sagrada Familia, se acoge la recomendación del fiscal y la gerencia general de la
20 entidad para el financiamiento por un monto total de 7.396.649.288,18 (siete mil trescientos
21 noventa y seis millones seiscientos cuarenta y nueve mil doscientos ochenta y ocho colones
22 con dieciocho céntimos) distribuidos, de la siguiente manera:

23 a.) Construcción de obras de infraestructura por un monto de 1.635.686.231,99 (mil
24 seiscientos treinta y cinco millones seiscientos ochenta y seis mil doscientos treinta y un
25 colones con noventa y nueve céntimos), más fiscalización por 11.470.870 (once millones
26 cuatrocientos setenta mil ochocientos setenta) colones y kilometraje por 2.562.048 (dos
27 millones quinientos sesenta y dos mil cuarenta y ocho) colones, para un total de
28 1.649.719.150,02 (mil seiscientos cuarenta y nueve millones setecientos diecinueve mil
29 ciento cincuenta colones con dos céntimos).

30 b) La construcción de 12 torres de apartamentos, con 16 soluciones cada uno y de
31 cuatro niveles, para un total de 5.119.725.439,51 (cinco mil ciento diecinueve millones
32 setecientos veinticinco mil cuatrocientos treinta y nueve con cincuenta y un céntimos), la
33 fiscalización de inversión de las viviendas con un total de 38.148.791,69 (treinta y ocho
34 millones ciento cuarenta y ocho mil setecientos noventa y uno con sesenta y nueve

1 céntimos), gastos de formación por un monto de 65.605.584,96 (sesenta y cinco millones
2 seiscientos cinco mil quinientos ochenta y cuatro con noventa y seis céntimos) y el tema de
3 variable social por un monto es 123.450.322 (ciento veintitrés millones cuatrocientos
4 cincuenta mil trescientos veintidós) colones.

5 Esas serían las recomendaciones finales, don Marcos y don Marlon y señores de la Junta
6 Directiva.

7 **Director Presidente:** Continúe, don Marco, por favor. De por si pagan doble la presidencia,
8 entonces sigan, don Marco.

9 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias, compañeros. Gracias a Esteban y a don
10 Walter. No sé si alguno tiene alguna consulta. No veo ninguna mano levantada.
11 Bueno, doña Eloísa y después doña Lina.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Eloísa. Tiene el micrófono apagado.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, pues tengo preguntas y dudas con respecto a este
14 proyecto que me parece muy interesante, por cierto, para darle solución a estas familias
15 que viven en precario con algunas cosas.

16 Me preocupa, por ejemplo, estar cubriendo un costo de Bandera Azul que llega a 100
17 millones de colones.

18 Me parece que tomar el subsidio para pagar el tema de Bandera Azul, me parece que es
19 más de interés del desarrollador que de nosotros.

20 Y 100 millones es 10 bonos ordinarios. Me preocupa esa parte y quisiera que la
21 analizáramos.

22 Luego, escuché que se quiere aplicar el decreto 43.713, sin embargo, ese decreto aún no
23 está rigiendo, porque no se han contestado todas las preguntas, el acuerdo que tomó la
24 Junta en su momento no hemos tenido respuesta, básicamente del Ministerio de Vivienda,
25 que es el que tenía que darnos una serie respuestas e información y no nos ha llegado.

26 Pregunto si los gastos de formalización, me llaman la atención. Yo no sabía, pero vi que
27 para efectos de gastos de formalización se toma en cuenta el terreno. Pero si el terreno es
28 donado, no entiendo por qué los gastos de formalización van a tomar el terreno.

29 Entonces me preguntaba yo, bueno, son varias preguntas, así que vayan apuntando por
30 favor, un montón de dudas para, yo me pregunto entonces si el monto del terreno debe ir
31 incluido, porque entonces estaríamos tomando en cuenta, no el costo de la solución, si no
32 estaríamos como ni el costo, ni el valor, porque obviamente como valor puede tener mucho
33 más valor que el que aparece aquí.

1 Pero quería que me aclararan este tema de los gastos de formalización y el costo del
2 terreno.

3 Hay un tema importante también aquí que yo quisiera me aclararan, y es la constitución del
4 condominio.

5 Pareciera que aquí se va a constituir el condominio después de que esté construido el
6 proyecto, lo cual no es correcto.

7 Ya lo he dicho en varias ocasiones, el condominio se puede constituir con planos, excepto
8 que me demuestren lo contrario, pero esa es mi experiencia.

9 O sea, con los planos aprobados uno llega y constituye el condominio y hace los planos
10 catastro de acuerdo a los apartamentos diseñados, respetando total y absolutamente las
11 dimensiones que están establecidas en los planos.

12 Eso significa que cuando el proyecto esté construido o esté en proceso de construcción
13 avanzada, ya tendríamos los planos catastro de cada uno de los lotes y podríamos empezar
14 a formalizar cada vez que tengamos un edificio concluido.

15 Y podemos aplicar lo que dijimos del 70% del avance de la construcción, presentar ya los
16 expedientes de las personas para que se vayan aprobando y formalizando inmediatamente
17 que se termine la construcción.

18 En este caso, como son varios edificios, no se van a terminar todos al mismo tiempo.

19 Habrá una lógica de construcción, que la desconozco, pero la lógica debería ser que vayan
20 terminando edificios, no todos al mismo tiempo.

21 Voy a ir construyendo y terminando y ahí voy avanzando con todos los edificios que hay y
22 entonces podría terminar primero.

23 Yo quisiera que me aclararan eso, porque yo he sido insistente en este tema, pero me da
24 la impresión que en el Banco, en el Área Técnica no han tomado en consideración este
25 tema. Y bueno, obviamente, FOSUVI.

26 Después leo que hay una estación de bombeo, pero no me quedó clara si la estación de
27 bombeo está dentro del terreno del condominio o es una estación de bombeo que va a ser
28 administrada por el AyA.

29 Perdón, son una estación de bombeo, disculpe, entiendo que son para llevar el agua a los
30 edificios, que cada edificio tenga su ..., le llegue el agua al último piso.

31 Y eso es lo que quería que me aclararan.

32 Y entonces eso sería administrado por el condominio. ¿Cómo es que han pensado esta
33 parte, que es lo que están indicando? Yo en la variable social no vi esa parte, porque me
34 imagino que las personas que le hicieron la variable, pues no están tan claras de ese tema.

1 Entiendo yo que también va a haber un macro medidor como todo, desgraciadamente, un
2 macro medidor, que termina haciendo muy cara el agua para estas familias, porque los
3 costos son de acuerdo a volúmenes que se van consumiendo durante el mes.
4 Pero pregunto entonces si cada edificio va a tener su medidor de agua para poder llevar el
5 control más de uso y sea injusto el cobro por el agua.
6 Y obviamente, bueno, ni pregunto porque el AyA no entra, pero debería entrar a ver, pero
7 bueno, cómo va a hacer el administrador para cobrar el agua sin ser injusto, de acuerdo a
8 cada uno de los usuarios.
9 Bueno, la cuota de mantenimiento ya la vi. Es que antes no la había visto. Les cuento que
10 me parece un poco baja, 16.000 colones por persona, no estoy muy segura de que eso sea
11 realista y no sé quién está revisando ese dato para asegurarnos de que no nos den un dato
12 ahora y después en la primera asamblea llegan y suben la cuota de mantenimiento, como
13 nos han hecho en otros condominios.
14 La laguna de retardo, entiendo que le tiene que dar mantenimiento la comunidad, el
15 condominio, tampoco veo eso en la propuesta de la variable social, porque tampoco creo
16 que tengan claro que va a haber una laguna de retardo y esa laguna de retardo, pues hay
17 que darle su mantenimiento. No es nada más tenerlas ahí. Además de si va a ser totalmente
18 protegida, porque son sumamente peligrosas durante el invierno para todas las personas,
19 porque ahí se cae alguien y se nos ahoga en uno de esos aguaceros.
20 Entonces ahí quiero ver cómo están en esa parte.
21 Permítame para ver. Bueno, ya vi que las familias del precario son como 218 actualmente,
22 de las cuales no todas califican. Entonces vi que viene un número de familias importante
23 de Pavas. Ajá, estaba viendo yo en la variable social.
24 Hablan y viene un número importante de familias de Pavas. Entonces, ¿qué sabemos de
25 eso? Esas 192, ¿cuántas son originales del precario? y ¿Cuántas son que vienen de
26 afuera?
27 Porque obviamente eso va a significar no solamente tratar de organizar y trabajar en la
28 comunidad, si no viene gente de afuera que tampoco es usuaria de los servicios, como
29 estaban diciendo, no es cierto que todas las familias que van a vivir aquí son usuarios de
30 los servicios del lugar, porque muchas vienen de afuera.
31 ¿Y cómo se está manejando esa parte? Bastantes familias vienen de afuera, si no me
32 equivoco, por los datos que yo vi.
33 Bueno, ahí les pondría yo las entregas parciales que para mí son factibles.

1 El tema, no sé cómo se van a hacer los gastos del condominio. Los gastos o la cuota
2 condominal está muy pequeña, no la pude ver bien, pero sí me gustaría después poder ver
3 algo.

4 Yo iba a preguntar también, ¿la Municipalidad de San José va a cobrar el permiso de
5 construcción? siendo nosotros una instancia que le estamos resolviendo un grave problema
6 que tienen ellos, ¿o se ha negociado con ellos algo para que no lo cobren? Porque ellos
7 pueden, con un acuerdo municipal, si no me equivoco, ellos podrían dejar de cobrarlos y en
8 ese sentido podríamos reducir los costos, si es que los están cobrando.

9 Quería preguntarles una cosita: El IVA, verdad que la nueva ley que salió de FONAVI
10 incluyó reducir el 50% del IVA ¿o eso fue eliminado? Quería que me lo aclararan, por favor.
11 básicamente, y, por lo tanto, al final, cuando yo veo los plazos, pues obviamente si nosotros
12 segregamos los apartamentos con mucha anticipación, como se puede hacer, podríamos
13 formalizar con mucha anticipación y por lo tanto casi hay un año ahí que están poniendo de
14 segregación y de formalización que se vendría a reducir, pues, no sé, podría ser unos tres
15 meses, una cosa así.

16 A ver. Bueno, y otra cosa que quería decirles, hay algo que no me gusta de este condominio
17 y de todos los que venimos aprobando aquí, y es el tamaño.

18 Estamos aprobando unos condominios, en este caso de 192 viviendas o apartamentos,
19 todos habitados por familias muy pobres, o sea, muy pobres, de todo, desde muy, muy,
20 muy pobres hasta pobres, dejándoles todo el tema del cuidado y el mantenimiento del mismo
21 a ellos, porque actualmente, como ustedes saben, ninguna institución, excepto la Compañía
22 Nacional de Fuerza y Luz que entra a ver los medidores, nadie más quiere entrar, y la
23 Municipalidad tampoco entra a ver calle, ni nada. Y queda toda la problemática del
24 mantenimiento y situaciones futuras queda en manos de los condóminos, que es un gran
25 riesgo.

26 Pero, además, condominios tan grandes es muy difícil de ser manejados y administrados y
27 para el manejo de relaciones, ahí yo, por favor, ya lo he pedido en varias ocasiones, que
28 llevemos el tema de condominios, porque yo estoy en desacuerdo con condominios de esa
29 magnitud, pero desgraciadamente los desarrolladores nos los presentan porque nosotros
30 no hemos tirado ninguna directriz en ese sentido.

31 Bueno, quedo a la espera que me contesten las preguntas y las inquietudes que he
32 manifestado. Gracias.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, si me permiten, voy a ir como enumerando tal vez los puntos
2 técnicos a los que les vamos a dar nosotros respuesta, doña Eloísa, para ir recapitulando y
3 Esteban me va ahí ampliando.
4 Lo primero era lo de Bandera Azul, perdón si me ven viendo para otro lado, pero es que
5 tengo aquí los apuntes.
6 Lo de Bandera Azul, lo del monto de terreno en gastos de formalización, lo de la estación
7 de bombeo, aclarar lo del macro medidor, la laguna de retardo, lo del permiso de
8 construcción de la Municipalidad, son esas son seis cositas.
9 **Directora Ulibarri Pernús:** Mariella y lo de la constitución del condominio. La constitución
10 del condominio también quiero que me digan.
11 **Sra. Salas Rodríguez:** No, pero es que eso ya no es técnico, yo me estoy refiriendo solo
12 a lo técnico. Usted hizo otras preguntas, como, por ejemplo, la cuota de mantenimiento.
13 **Sr. Muñoz Caravaca:** La constitución del condominio la respondo yo.
14 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que eso ya lo responde don Walter.
15 Lo otro, lo de las 218 familias, que no todas son del precario Gracias a Dios, sino que viene
16 un número de Pavas, eso también lo respondería don Walter.
17 Después lo de la Ley del FONAVI, de la reducción del 50% del IVA, y lo del tamaño de los
18 condominios, que son muchas familias y el manejo de las relaciones se vuelve complejas,
19 eso ya las respondería entonces don Walter.
20 Entonces ahora sí, Esteban, tal vez si te refieres al tema de Bandera Azul, por favor.
21 **Sr. Serrano Chavarría:** El tema de Bandera Azul, simplemente, el proyecto fue postulado
22 con Bandera Azul, realmente lo que es la certificación a nivel porcentual es relativamente
23 bajo en relación al total del proyecto, igual ha sido uno de los requerimientos o de los
24 estándares que últimamente está solicitando el MIVAH, inclusive en algunos artículos del
25 decreto también incluye que, por ejemplo, lo que es el aprovechamiento de infraestructura
26 existente y construcción de soluciones habitacionales en formato vertical, también nos hace
27 alusión a utilizar sistemas constructivos sismo resistentes y duraderos, preferiblemente
28 tecnologías que apoyen la conservación sostenible y de ambiente.
29 Por ende, es que la certificación de Bandera Azul, además de que es un paso, como lo
30 indiqué en la presentación, al futuro, son muchas de las demandas que ya de por sí como
31 país sostenible por el cual promulgamos o nos hacemos llamar, por ende, es que se está
32 planteando la certificación de Bandera Azul.
33 Inclusive en su momento hubo un plan de generar un reglamento de vivienda sostenible,
34 en el cual yo estuve participando, sin embargo, se llegó a un punto en el que lo ideal era

1 mejor hacer un convenio con el Colegio Federado de Ingenieros Arquitectos y optar por la
2 certificación de Bandera Azul.

3 Entonces, por ahí que en el momento de que se presentó el proyecto con Bandera Azul, no
4 se vio de mala manera de que se siguiera el proceso, y viendo lo que representa en costo,
5 se decidió que el proyecto siguiera con su propuesta como tal.

6 No sé si don Walter o Mariella tienen algún aporte adicional con relación a Bandera Azul.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, inclusive en sesiones el año pasado se estuvo trabajando
8 también en la definición de un reglamento que incluyera aspectos de sostenibilidad y
9 aspectos ambientales, y lo que se tomó decisión era que no se siguiera con la estructura
10 de un reglamento, sino que se pensara más bien en adoptar el programa de Bandera Azul
11 que ya tenía el CFIA.

12 Entonces, en ese entendido es que ya algunos de los proyectos bajo iniciativa propia de los
13 mismos desarrolladores, es que han venido pensando en este tipo de estrategias, para
14 promover también la cultura mucho más cuidadosa de los recursos naturales y del medio
15 ambiente. Eso con respecto a Bandera Azul.

16 **Director Carazo Campos:** Mariella, una consulta nada más, con respecto a Bandera Azul,
17 o a don Dagoberto, a don Walter.

18 Nosotros no hemos, como usted lo menciona, no hemos aprobado ningún reglamento, ni
19 hemos aprobado lineamientos con este tema de Bandera Azul, porque como decía doña
20 Eloísa, haber 100 millones en este presupuesto y no sé eso, en qué se basaron ustedes
21 para aceptar esas obras y demás.

22 Porque que yo me acuerde, no hemos hablado de estos temas, de montos, de parámetros
23 y demás.

24 Entonces me parece que hoy ver esto, pues no sé cómo tomaron ustedes la decisión de
25 aceptar todo ese tipo de obras y traerlas en este proyecto, y si aún no hemos visto este tipo
26 de regulaciones y demás, de parámetros.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Si me permite. Bueno, nosotros como Departamento Técnico ya
28 inclusive hemos recomendado otros proyectos anteriormente donde ha habido iniciativas
29 de esta índole, inclusive Torres de la Montaña tenía hasta una certificación EDGE en ese
30 tipo de aspectos ambientales, siempre y cuando los rangos se mantengan razonables y
31 aceptables, nosotros hemos hecho las recomendaciones de estos aspectos.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Marco, ¿puedo decir algo con respecto a esto?

33 **Director Carazo Campos:** Claro, claro, doña Eloísa, adelante.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo le voy a ser sincera, o sea, los elementos que se están
2 poniendo, que se ponen así entre comillas de Bandera Azul, se pueden poner, pero no
3 tenemos por qué pagar una millonada, un montón de plata, porque llegue una persona a
4 verificar que se están poniendo.

5 O sea, es que eso es lo que no estoy de acuerdo, o sea, obviamente que a mí me parece
6 y perfecta. Claro, más bien deberíamos de haberlo aplicado hace mucho en el Banco y en
7 todo lado, a los elementos que se están poniendo, de reducir la cantidad de agua, de uso
8 del agua, de la electricidad, la posición de los edificios, la ventilación, la iluminación, todas
9 esas cosas son lógicas y eso no necesitamos que alguien nos venga a decir, eso tiene que
10 ver con el diseño.

11 Entonces no necesitamos que alguien nos venga a decir si se están poniendo o no se están
12 poniendo.

13 Y eso no significa Bandera Azul o no.

14 Yo entendí siempre Bandera Azul, aquí entre nos, cuando yo lo escuché, de que eso iba a
15 ser un gasto que iba a hacer el desarrollador para él poder tener sus proyectos con Bandera
16 Azul, pero no nosotros, no somos nosotros en el Banco los que vamos a financiar eso. Yo
17 sinceramente me parece que, si bien es cierto, proporcionalmente, no pareciera ser un
18 porcentaje muy alto con respecto al proyecto, porque es un proyecto muy grande, sí me
19 parece que no es correcto que tomemos recursos de subsidio para financiar la parte técnica,
20 las personas o el supervisor o lo que vos querrás.

21 Y yo sinceramente no, igual que Marco, tampoco hemos tomado un acuerdo, no hemos
22 establecido ninguna regla del juego para efectos de eso. Y no, la Junta todavía no lo hemos
23 tocado el tema. Esa sería mi posición.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez hay para aclarar un momentico.

25 Acuérdense que Bandera Azul nosotros la trajimos a Junta. Nosotros expusimos todas las
26 bondades que tenía, los pros de implementar Bandera Azul en los proyectos. Y tengo
27 entendido que ustedes aprobaron la implementación de Bandera Azul en los proyectos
28 futuros.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no lo hemos aprobado. Recibimos una, bueno, yo estuve
30 en una presentación que hizo el Colegio Federado, creo que todos, hasta ahí he estado en
31 eso.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, continúo.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sigamos, Mariella, por favor, con la aclaración de todas las consultas
34 y ahorita vamos a los que faltan.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** El monto del terreno en los gastos de formalización, eso es, doña
2 Eloísa, meramente para calcular el monto a la hora de hacer el traspaso y el pago de los
3 timbres legales.

4 Es nada más para eso, que necesitan un monto estimado o una proyección de terreno.
5 Esto se ha hecho en todos los proyectos y es simplemente para el proceso de la
6 formalización a la hora de hacer el traspaso de las propiedades a las familias. Es un tema
7 para calcular timbres legales, es eso nada más, no es que incluye o va a elevar el ...

8 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, Mariella, pero sí se suma a los costos para calcular los
9 timbres, por lo tanto, estamos pagando, en los gastos de formalización ese monto del
10 terreno de alguna manera.

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

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo creía que no se sumaba porque realmente no es un costo
13 real para el Banco, ahora, todas las obras de infraestructura y vivienda así, pero
14 sinceramente me agarró de sorpresa, no lo manejaba así. Me gustaría que lo viéramos
15 luego eso.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** No sé si Ericka va a ampliar algo al respecto. Gracias.

17 **Sra. Masís Calderón:** Efectivamente, o sea, yo tenía esa misma duda e iba a consultar,
18 porque la estimación se debe hacer, o sea, para hacer el traspaso si evidentemente
19 tenemos que hacer, tener un monto estimado para poder calcular lo que son timbres,
20 impuestos de traspasos y eventualmente lo que no está exonerado.

21 Pero el cálculo, digamos, eso básicamente es para honorarios de abogado, pero sería sobre
22 el monto del bono, ahí no tendríamos que incrementar, ni hacer ninguna estimación, porque
23 el terreno fue donado, entonces ahí no habría que hacer ningún cálculo sobre el terreno,
24 porque en sí nosotros no pagamos, ni tuvimos ningún costo por el terreno.

25 Eventualmente tendría que hacerse únicamente por el valor de la vivienda, de lo que nos
26 costó la parte constructiva y sobre eso sería la estimación del traspaso para pagarle al
27 notario.

28 Aquí efectivamente no tendríamos por qué hacer una estimación de cuánto podría costar el
29 terreno realmente, porque es una donación, entonces la estimación se hace sobre el valor
30 de la propiedad y en este caso sería solamente la parte constructiva.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, de acuerdo, gracias Ericka por la aclaración.

32 Nosotros siempre lo habíamos incluido de esa manera, inclusive cuando se han tramitado
33 otros proyectos, de todas formas, recordemos que los gastos de formalización son
34 liquidables y al final son los que efectivamente se pagaron y se ejecutaron por la entidad

1 autorizada. Entonces cualquier modificación que haya ahí, eso se estaría liquidando con el
2 cierre técnico y financiero.

3 Pero bueno, vamos a hacer el ajuste correspondiente entonces a este tema y lo vamos a
4 tener en consideración para todo el resto de los próximos proyectos.

5 **Sra. Masís Calderón:** Y ahí básicamente Mariella, lo más importante, perdón, nada más
6 para terminar, sería entonces que lo tenga totalmente claro la entidad autorizada, porque
7 igual a veces los notarios, algunos son medios vivillos y hacen estimaciones sobre todo el
8 valor y realmente aquí no tendríamos valor del terreno y no tendrían por qué cobrar ellos
9 sobre ese monto.

10 **Sra. Salas Rodríguez:** Perfecto. Lo otro es lo de la estación de bombeo, Esteban.

11 **Sr. Serrano Chavarría:** Les comenté en la presentación, hay algunos elementos que por
12 ser soluciones habitacionales que están en edificaciones de cuatro niveles, ya por sí se
13 solicita, no sólo en este, sino en otros proyectos que he analizado en más de tres niveles,
14 se debe incluir una estación de bombeo por el tema de la presión y por diseño, el tema de
15 los diseñadores, hacen el cálculo y al ver que la presión que nos está dando, en este caso
16 el AyA, no da para el cuarto nivel, lo que se hace es ubicar una estación de bombeo y un
17 tanque de almacenamiento potable adicional para asegurarnos de que siempre haya agua
18 en el cuarto nivel de las edificaciones y así no tener la pérdida de presión.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, mi pregunta es ¿quién lo administra?

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Eso lo administran las familias, va a quedar dentro del condominio.
21 De todo lo que yo hablé, lo único que queda fuera del condominio es la interconexión a la
22 red sanitaria.

23 Lo demás, lo que hablamos de laguna de retardo, la estación de bombeo, los shuts de
24 basura, todos los demás elementos a los cuales yo me referí durante la presentación,
25 quedan para administración y en teoría fue abarcado ya en temas de variable social y
26 demás.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** El otro tema, Esteban, es lo del macro medidor.

28 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, con respecto al macromedidor, como lo indicaba doña
29 Eloísa, efectivamente nos pasa la misma situación que los otros condominios.

30 El AyA no nos va a hacer una excepción ni por ser BANHVI, inclusive ni para un privado.

31 Pero en este caso contamos con medidores en las edificaciones, pero sí contamos con un
32 macro medidor fuera del condominio.

33 Sí se habló con el desarrollador de que se iban a incluir medidores individuales para la
34 revisión del consumo de cada uno de los edificios, pero sí, efectivamente la única forma

1 que lo maneja el AyA hasta este momento es con un macromedidor al ingreso del
2 condominio.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Lo otro es lo de la laguna de retardo, que quién le daba
4 mantenimiento, pero creo que ya ahí la respondiste. Vamos a ver lo de las familias ...

5 **Sr. Serrano Chavarría:** Y lo de la constitución de los planos de condominio.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso si quiere eso yo lo contesto, ya tengo el dato de eso, no hay
7 ningún problema.

8 **Sr. Serrano Chavarría:** Perfecto. Y creo que sería así.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Esos son ya. El otro, eso son ya, lo del permiso de construcción
10 de la Municipalidad. Eso es lo que nos queda.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso lo contesto yo también.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Estamos, nosotros. Adelante, don Walter. Gracias.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Me gustaría ver un poco otra vez el tema de Bandera Azul, los 100
14 millones, un poquito el desglose, inclusive aquí me lo estaba pasando Esteban.

15 Estamos hablando que el desglose macro, estamos hablando que lo que es la
16 implementación, son 100 millones entre las 192 familias, son 528.000 colones por casa,
17 ese sería el incremento que tendríamos por unidad habitacional.

18 De esos 100 millones hay que pagar servicios al regente por 25 millones.

19 Y para lo que es la parte de infraestructura se tiene un estimado, cuando hablamos de
20 infraestructura son todas las adecuaciones en aceras, carpeta de rodamiento, área de
21 juegos, comedores de pájaros, bebedores de pájaros, compostaje, luminarias LED y otros
22 más ahí, andan alrededor de los 50 millones.

23 Y lo que es para la parte de vivienda también anda lo que es la luminaria LED, de los
24 aireadores de 80 por edificio, las serpentinas que van a ser para las aguas pluviales, dos
25 por edificio, vamos a tener un costo aproximado de 50 millones.

26 Como les decía, tomando en cuenta todo eso, el incremento que tendría cada unidad
27 habitacional sería de 528.000 colones, para lo que es la certificación Bandera Azul.

28 Esa es la parte que quería aclarar un poquito, que no era que los 100 millones era solamente
29 para consultoría, sino es también la implementación de las obras y las mejoras que hay que
30 hacer para poder obtener el galardón de Bandera Azul.

31 Con respecto a lo que es la constitución de condominios, efectivamente el desarrollador me
32 indica que el mismo se va a hacer durante la ejecución de las obras, no se va a esperar al
33 final para no incrementar plazos y costos adicionales, sino que se va a hacer de manera
34 paralela con la construcción del proyecto, doña Eloísa.

-
- 1 La cuota de mantenimiento es baja. Él me indica ...
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, lo voy a interrumpir, nada más es como para no
3 quedarme con la duda, pero es que yo al final veo que piden 6 meses, sí no me equivoco,
4 para la constitución. ¿Entonces, para qué los piden si lo van a hacer durante la
5 construcción?
- 6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, tal vez habría que ajustarlo, sí, doña Eloísa, pero sí hay un
7 compromiso por parte del desarrollador, me acaba de confirmar aquí nuevamente, que sí
8 se va a hacer durante la ejecución del proyecto, entonces tal vez podemos ajustar ese
9 plazo.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, que veamos eso entonces, por favor, porque se nos reduce
11 bastante.
- 12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, correcto. Cuota de mantenimiento baja, doña Eloísa, hay
13 toda una memoria de cálculo y según me indica el desarrollador, también es por la cantidad
14 de familias, que se logra diluir.
15 Son 192 familias, entonces que el mantenimiento se logra bajar en ese tema.
16 Familia de otros precarios. Sí, doña Eloísa, se hizo todo un estudio social. Inclusive, el que
17 ha estado liderando ese estudio de la conformación de las familias ha sido la Municipalidad
18 de San José, y ellos estaban en conocimiento que no ... como usted bien lo dice; usted
19 tiene mucha experiencia, no todas las personas del precario calificaban.
20 Entonces, la Municipalidad de San José inclusive se abocó a hacer reuniones y logró sacar
21 una lista completa de los precarios más cercanos al proyecto. Digamos que nosotros
22 hacemos en línea recta el precario que se llama Los Guindos, precario Los Guindos en
23 Pavas, se estaría sacando bastantes familias de ahí. Ese precario está en línea recta a
24 prácticamente 6.5 - 7 kilómetros de distancia del proyecto en Sagrada Familia.
25 Y con respecto al permiso de construcción, me indica Sergio que sí, parece que sí va a
26 haber una deducción importante que apenas va a cobrar medio millón la Municipalidad,
27 porque está en ese trámite.
- 28 En el momento que se logre, me dice que es lo más seguro, la otra semana se estaría
29 comunicando. Acuérdense que lo que es el pago de permiso de construcción sería también
30 liquidado. No sé si me queda algún puntico por ahí, doña Eloísa.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** No, este, bueno, pero es que a mí me gustaría, así como tener
32 datos. Si se va a lograr eso, si se está haciendo, debería ser importante para nosotros pues
33 saber cuánto se está reduciendo, especialmente porque la Municipalidad tiene esa

1 responsabilidad. Me gustaría, digamos, don Sergio, me imagino nos podría avanzar algo
2 de eso.

3 Y lo otro es que viera que se estaba hablando ahí de que no había problemas con los
4 servicios cercanos, porque venía, porque todo el mundo era de ahí del precario, ya eran
5 usuarios. Y entonces ahí es donde yo quería, primero que cuando viene gente de otras
6 comunidades, socialmente eso va a ser más complejo, para empezar.

7 Segundo, que ellos van a ser usuarios de los servicios de escuelas, colegios, EBAIS,
8 etcétera, etcétera. Y no lo son hoy. Entonces que eso tenemos que preverlo.

9 Y lo vi en el estudio de la parte social. Lo vi en la variable social que venían todas esas
10 cosas, pero no lo veía tan reflejado. Sí decían aquí de que están a tantos kilómetros y todo,
11 pero al final de cuentas el comentario de Esteban fue que ya eran usuarios de los servicios
12 y nada más quería aclarar que eso no es tan correcto.

13 Sería eso. Gracias.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto, gracias doña Eloísa.

15 Veán el permiso de construcción acá tal vez, Esteban me indica, está tasado en ₡6.733.000
16 (seis millones setecientos treinta y tres mil) colones, verdad, Esteban.

17 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí señor.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey. Y aquí ya me está mandando don Sergio Tijerino, una
19 actualización y efectivamente el monto a pagar va a ser la pena de ₡581.400 (quinientos
20 ochenta y un mil cuatrocientos) colones, doña Eloísa, un buen descuento.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Maravilloso. Eso nos bajaría el proyecto, en casi 6 millones.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora. Correcto, correcto. Aquí está ya inclusive, la imagen del
23 cobro municipal.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, me lo imaginaba. Gracias.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto. No sé si quedó alguna otra consulta.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Por el momento creo que ya están todas las mías respondidas.
27 Bueno, el tamaño, pero eso es otra historia.

28 **Director Carazo Campos:** Adelante doña Lina.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias, Walter, porque aclaró cosas importantes. Yo,
30 únicamente decir que me alegra que estemos metiéndonos en erradicación de precarios,
31 que eso me parece muy importante, me parece muy importante hacerlo de la mano con las
32 Municipalidades, porque estoy segura de que eso nos ayudará a que todo fluya más
33 rápidamente.

1 Y hacer la observación que les hice el otro día, de que mi cabeza no logra entender por
2 qué 38 millones por una solución no es muy alto y 28 si es en el caso del que fuimos a ver
3 nosotros juntos, Walter y Dagoberto, eso yo no lo puedo procesar: cómo 38 es barato y 28
4 es carísimo. Pero bueno, y quería preguntar también lo de la Bandera Azul, pero ya fue
5 vastamente aclarado, así que muchas gracias.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** No sé, Esteban, tal vez si te referís a la parte de la diferencia de 38
7 millones, digamos, este proyecto versus 28 de otros proyectos que están en zona rural.

8 **Director Carazo Campos:** Esteban, disculpá que te “atraviase el caballo”, antes de que
9 digás eso. Cuando usted puso una diapositiva ahora y puso que Cristal valía 39 millones,
10 yo saqué el costo de Cristal y a mí me da 38 millones y algo, entonces no sé de dónde
11 salieron los 39 millones que vos colocaste ahí.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y, además, otra observación es cuando estamos
13 hablando sin lote o con lote, en cuyo caso no debiera haber gran diferencia en la
14 construcción. Yo entiendo que, si estuviéramos comprando el lote, un proyecto en el Área
15 Metropolitana se va por el cielo, con relación a una fuera de San José, evidentemente eso
16 no hay la menor discusión, pero estamos hablando de proyectos sin lote.

17 **Director Carazo Campos:** Ves, ahí pusiste 39.973.000 en Cristal y en Cristal son
18 6.527.185.686 y son 168 soluciones, eso da 38.852 295. Entonces, no da 39.793.000.
19 Ese dato está mal.

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, este valor lo saqué de la tabla ya final de solución,
21 digamos, ya incluyendo todo.

22 **Director Carazo Campos:** Yo tengo el informe aquí, aquí tengo el informe impreso, que
23 ya se lo había pedido yo a don David y lo acabo de ver con el monto que está aquí de
24 Cristal.

25 **Sr. Serrano Chavarría:** ¿El informe técnico o el informe de FOSUVI?

26 **Director Carazo Campos:** El informe técnico. Al 31 de agosto del 2023.

27 **Sr. Serrano Chavarría:** Ya te indico, porque aquí tengo a la mano la información.

28 **Director Carazo Campos:** Son 6.527 millones, lo que valía el proyecto 185.686, dividido
29 entre 168 soluciones da 38.552.295, no 39.793.000.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Pero don Marco, ¿Ese es el informe técnico?

31 **Director Carazo Campos:** Sí señor, el informe de Esteban. Es el informe de Esteban.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, me permito ahí aclarar algunos aspectos, porque generalmente
33 del informe técnico al informe de la Dirección FOSUVI, hay algunas modificaciones.

1 Nosotros, como Departamento técnico, no analizamos a las familias, entonces el ejercicio
2 que nosotros hacemos es contra vivienda construida completamente.

3 Cuando nosotros sacamos el monto de solución habitacional, lo calculamos con el 100%
4 de los gastos de formalización.

5 Posteriormente viene la Dirección FOSUVI y realiza el ejercicio de estimación de las
6 familias y de acuerdo a la calificación que le dan ahí, algunas familias dan algún aporte,
7 entonces ahí los gastos de formalización vienen a cambiar y también la Dirección FOSUVI
8 incluye una partida adicional que es la reserva por posibles aumentos de precio por
9 inflación, y entonces esto también viene a modificar.

10 Entonces, generalmente tiende a cambiar el monto recomendado por el Departamento
11 Técnico, al monto que finalmente saca la Dirección FOSUVI, porque ellos incluyen otro tipo
12 de variables.

13 Entonces, don Marcos, si está viendo el informe técnico, posiblemente haya alguna
14 diferencia.

15 **Director Carazo Campos:** No, yo tengo el acta también Mariella, está el mismo informe,
16 está en el acta.

17 O sea, yo no sé de dónde salió esos 39.793.

18 Si ustedes están poniendo ahí, es porque salió a algún lado, entonces no sé dónde está.
19 Es lo que yo quería que me dijeran.

20 **Serrano Chavarría:** Justamente yo lo tengo acá en la tabla del proyecto, lo que sería el
21 Acuerdo de sesión, el Acuerdo 1, de la Sesión 44 del 2023, del 3 de octubre de 2023. El
22 financiamiento original dice “seis mil seiscientos ochenta y cinco millones trescientos
23 cuarenta y dos.

24 Ese sería el valor total que se está financiando de Cristal. Puedo buscar el acuerdo.

25 **Director Carazo Campos:** Yo lo tengo por aquí, voy a revisarlo, pero no me dan esos
26 números.

27 Pero, bueno, el tema es que están comparando ahí esos montos y sí sería bueno revisarlos,
28 porque creo que no... Pero bueno, continuamos con la consulta que tenía doña Lina.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, yo para para ampliar, acabo de abrir el archivo de donde
30 se lleva toda la contabilidad desde la Dirección FOSUVI, con los desembolsos y todo, y
31 dice efectivamente: “Monto total del proyecto 6.685.342.377,03 (seis mil seiscientos
32 ochenta y cinco millones, trescientos cuarenta y dos mil trescientos setenta y siete colones
33 con tres céntimos), eso si lo dividimos entre las 168 soluciones habitacionales, nos dan

1 39.93.704,63 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil setecientos cuatro
2 colones con sesenta y tres céntimos) que es lo que Esteban tiene ahí.
3 Pero bueno, eso lo podemos discutir y ver después, si gustan.
4 Es nada más para aclarar.
5 **Director Carazo Campos:** Okey. Don Gustavo.
6 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, señor. Don Marco. Dos consultas que tenía, pero ya fueron
7 evacuadas. Una doña Eloísa y otra doña Lina. Entonces de momento estoy bien así,
8 gracias.
9 **Director Carazo Campos:** Okey. No sé si alguien más tiene alguna consulta.
10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, y a mí no me contestaron la lógica de por qué
11 38 millones es menos que 28.
12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mariella, Esteban, tal vez puedan hacer la consulta.
13 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que no logro entender a doña Lina.
14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que doña Lina dice que por qué un proyecto en zona rural,
15 nosotros hemos dicho en otras ocasiones que es caro cuando son 28 o 30 millones que se
16 han estado inicialmente, y este que es de 38 millones, nosotros no lo consideramos caro.
17 Entonces tal vez hacer la diferenciación, por el tipo de estructura, es el tipo de construcción
18 que hay, que aquí son torres y tal vez los otros son en un solo nivel.
19 **Sra. Salas Rodríguez:** Habría que analizar el caso en específico, doña Lina, y después si
20 usted quiere, podríamos conversar el tema en particular.
21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Mariella, deme un segundito; es que no quiero que quede la idea de
22 que un proyecto es caro o es barato por estar en zona rural o estar en la Gran Área
23 Metropolitana. Ese no es el tema. Las cosas valen lo que valen.
24 Entonces yo creo que, para aclarar la situación, lo que hay que hacer es abordar cuál es la
25 metodología de valoración, cómo se valora un terreno cuando corresponde.
26 Evidentemente, en los dos casos de los que estamos hablando o tratando de comparar, no
27 aplica lo del terreno, okey, la compra del terreno, pero tenemos que abordar con propiedad
28 cómo es que se valora un terreno cuando corresponde, cómo influye en el costo de la
29 infraestructura, las condiciones técnicas de un terreno versus otro, cómo se valora y cuáles
30 son los parámetros para la construcción de la infraestructura típica, cuáles son los criterios
31 y parámetros y cómo se valora cuando hay obras de infraestructura que llamamos
32 ordinariamente atípicas, cómo incide la condición del suelo en un terreno cuando tenemos
33 más o menos capacidad soportante, cuando tenemos más o menos capacidad de
34 infiltración, cómo incide en el costo de la infraestructura o la construcción de una vivienda,

1 de una planta versus la construcción de un edificio, en lo que al tema estructural se refiere,
2 en lo que a los requerimientos técnicos, como en este caso de bomberos, escaleras,
3 etcétera.

4 Y, por último, cómo se valora lo referente a los costos de construcción con los parámetros
5 que están establecidos, dependiendo del sistema constructivo del que se trate.

6 Las cosas no son ni baratas ni caras, son lo que son. Y todo eso en un análisis de
7 razonabilidad de costo.

8 Yo creo que eso hay que abordarlo, Mariella, con mucha propiedad, para que el tema quede
9 claro, porque no es comparar papas con chayotes o un proyecto que tiene unas
10 características con otro y que no quede la idea de que algo puede ser caro o barato.

11 El tema es si se sale o no se sale de los parámetros que tenemos. Al final de cuentas, cada
12 proyecto es un mundo, cada proyecto es un análisis individual.

13 Y esto lo aclaro, porque a veces nos queda la idea de que, si nosotros financiamos 35, todo
14 lo que sigue puede llegar hasta 35, porque si fuera así, en unos pocos años la solución nos
15 va a costar 60 millones.

16 Entonces no funciona así, técnicamente no funciona así. Es una valoración particular.

17 Me gustaría, Mariella, que trate en la medida de lo posible de abordar esto con mucha
18 propiedad.

19 Y también te voy a pedir, Mariella, Walter, Esteban, trabajemos en una presentación
20 específica para la Junta Directiva en relación a las metodologías de valoración que
21 nosotros tenemos vigentes, cómo las aplicamos, cuáles son los parámetros, cuáles son los
22 instrumentos, y lo vemos en una siguiente sesión, porque me parece que esto es
23 fundamental, tratándose de que estamos en una sesión, que además es pública, por dicha,
24 y que no vaya a quedar esa idea de pronto errada.

25 Y no lo digo solo por nosotros, lo digo porque afuera hay muchos actores que de pronto
26 podrían verse confundidos.

27 Entonces, Mariella, te agradezco si lo puedes hacer lo más puntual posible y después
28 tratemos de hacer un ejercicio de discusión, con la idea de mejorar siempre, por favor.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias. Sí, a eso era a lo que iba. Cada proyecto es particular y
30 habría que analizar bajo esa particularidad cuáles son las obras que se están desarrollando
31 en un proyecto y en el otro. Y yo creo que nosotros ya esto lo hemos tratado otras veces.

32 Para nosotros como Departamento Técnico no hay un proyecto caro o un proyecto barato,
33 hay un proyecto que tiene un costo razonable y otro que no es razonable. Y bajo ese
34 ejercicio, nosotros tenemos algunos rangos establecidos para las obras de infraestructura

1 y rangos establecidos también para la construcción de las viviendas, y a partir de esos
2 rangos es que entonces nosotros generamos un análisis global del proyecto.

3 Y después también se tienen que tomar en consideración otros aspectos particulares de
4 cada proyecto, porque tenemos aspectos particulares que nos da, por ejemplo, la
5 estructura del suelo: La capacidad que tenga soportante el suelo y las condiciones y
6 demás, nos van a dar a nosotros otro tipo de particularidades que posiblemente en un
7 proyecto existan y en otros no.

8 Por eso es que ya lo hemos también conversado en otras ocasiones, lo mal llamamos
9 costos no usuales, pero en realidad no son costos no usuales, son costos particulares de
10 cada proyecto que se salen de esa otra generalidad.

11 Yo no podría hacer referencia a ese otro proyecto, porque no tengo preparado nada. Como
12 les iba a decir a doña Lina, lo podemos ver en una sesión posterior y podemos compartir
13 cualquier otro dato, pero como le digo, para nosotros como Departamento Técnico, no hay
14 proyectos caros, ni baratos, sino es simplemente: si el costo propuesto vía presupuesto es
15 razonable o no, y utilizamos los parámetros que ya tenemos establecidos.

16 **Director Alvarado Herrera:** Perdonen ...

17 **Director Rojas Jiménez:** Don Marcos, no sé si puedo aportar algo en esta misma línea de
18 lo que están hablando.

19 **Director Carazo Campos:** Ah bueno. Si es en esta misma línea, José Rodolfo.

20 **Director Rojas Jiménez:** Sí, es con respecto a lo que se está conversando en este
21 momento, porque, por ejemplo, yo entiendo el tema de que cada proyecto tiene sus
22 particularidades: técnicamente, a nivel de ubicación y demás.

23 Pero, sí existen proyectos caros y si existen proyectos baratos, o sí existen proyectos que
24 se inflan más de la cuenta, a como hay unos que se ponen muy bajo y después se tienen
25 que hacerle frente.

26 Entonces digamos que es una cuestión de percepción de lo que se tiene. A lo que sí estoy
27 de acuerdo es que no podemos mezclar papas con chayotes, como bien lo decía Dago.
28 Sin embargo, hemos estado aprobando varios proyectos que son de condominio, y, por
29 ejemplo, este tiene una particularidad que es que no tenemos planta de tratamiento
30 también.

31 A comparación con Cristal, a comparación con el de Naranjo, que es La Esperanza y los
32 otros que se hizo la comparación en el cuadro anterior, en donde se ve el costo por solución
33 de vivienda.

1 Entonces digamos que todos son torres, todos tienen cantidades similares de soluciones,
2 las únicas diferencias que yo puedo visualizar al comparar los proyectos, es que los otros
3 tienen planta de tratamiento, este no tiene planta de tratamiento, tiene colectores para
4 conectarla y el que esté dentro del GAM, digamos que es una zona más céntrica, bueno,
5 si mal no me equivoco Cristal también está dentro del GAM, porque Cristal está todavía
6 dentro del margen del radio del GAM.

7 Y, bueno, lo único que yo pensaría aquí que podría estar haciendo la diferencia serían
8 estos dos factores, con respecto a las demás características que tienen los condominios.
9 Entonces a mí sí me gustaría saber y tal vez como lo decía Dago, una explicación un poco
10 más detallada sobre cómo es que se busca o cómo es que nosotros llegamos a estos
11 montos, porque, por ejemplo, si lo vemos, no tenemos otras cosas, como la planta de
12 tratamiento y demás y tenemos costos similares y son proyectos muy parecidos.

13 Entonces sí habría que hacerle como ese análisis, para ver en dónde es que estamos
14 teniendo eso que nos hace que este costo sea un poco más elevado o que llegue a un
15 proyecto que tiene características similares y con más cosas, como es una planta de
16 tratamiento que sabemos que es más cara y demás.

17 Y, bueno, también con respecto a lo que se hablaba de Bandera Azul, nada más así
18 aprovechando rápidamente, yo sí quisiera también que le demos un poco más de mente a
19 ese tema, estamos de acuerdo en que hay que impulsarla, en que hay que apoyarla, pero
20 hay que ver si en este momento tenemos los mecanismos legales que nos permitan
21 aprobar un financiamiento, por medio del subsidio o por medio del Fondo Nacional de
22 Vivienda para eso.

23 Entonces sí quisiera como que podamos ver esos dos temitas.

24 **Director Carazo Campos:** Perfecto, José.

25 Don Marlon y después don Dagoberto.

26 **Director Presidente:** Don Guillermo, creo que sigue después de ...

27 **Director Carazo Campos:** Don Guillermo, adelante.

28 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Yo intervengo sobre este tema porque Mariella, o
29 Walter, yo sí creo que hay que diferenciar hoy lo que es una construcción vertical de una
30 construcción horizontal en materia de costos y en esa diferenciación, que ya se puede
31 hacer, evaluar el costo de este proyecto con respecto a cuatro pisos y a las diferentes obras
32 a la que se refirió el Gerente con propiedad, con respecto a efectivamente los incrementos
33 en el costo por todas las regulaciones señaladas ya por el Gerente y no lo voy a repetir.

1 Y lo segundo, yo creo que también se hacía el análisis en la presentación de por qué
2 teniendo proyectos similares verticales, hay una similitud de precios y en cuanto incrementa
3 ese costo el no tener que pagar terreno, digo yo, no incrementa en el sentido de que en los
4 otros proyectos sí se ha pagado terreno y entraban en ese análisis.

5 Yo tampoco quisiera hacer esto en un acta de carácter público que quedara el más mínimo
6 cuestionamiento de este tema.

7 Así que don Walter y Mariella, que los dos saben de esto, entremos en el análisis de costos
8 de lo que preguntaba doña Lina, una cosa es un proyecto horizontal en materia de costos
9 y otra muy diferente en costos de cuando es un proyecto vertical.

10 Y, y lo segundo, como en este proyecto no se paga tierra, el análisis de por qué llega a
11 precios similares aún cuando en los otros, sí se pagaba terreno, no sé si me expliqué, don
12 Walter.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señor, voy por ese último don Guillermo.

14 Vamos a ver, aquí en la diapositiva que ustedes ven acá, donde se ven los montos de
15 solución viene con terreno y después se quita el valor del terreno y al final de cuentas en
16 la última columna tenemos ya los precios referenciales sin terreno de los tres proyectos,
17 sin terreno.

18 Es importante, y a pesar de que por la tipología constructiva que son torres verticales, sin
19 embargo, eso fue una referencia y como bien lo dice don Guillermo, no es lo mismo
20 construir en horizontal casas sencillas con cimentaciones sencillas, a construir ya torres y
21 más en este caso que esta va a ser torres de cuatro pisos.

22 Por ejemplo, la Esperanza y Cristal fueron torres de tres pisos, este va a ser un proyecto
23 de torre de cuatro pisos, ¿qué conlleva eso?, un mejoramiento, un reforzamiento, un
24 robustecimiento en sus áreas estructurales, tales como las fundaciones, vigas y columnas
25 y cualquier otro sistema estructural que conlleve el peso y la transmisión de estas cargas
26 de los edificios de cuatro pisos hasta lo que es la cimentación.

27 También cabe recordar de que este terreno sí tiene también un movimiento importante de
28 tierras, un terreno no es del todo totalmente plano, si es bastante plano, pero si también
29 tiene un sistema de movimiento de tierras y se van a hacer en terrazas.

30 Esto conlleva también costos, entonces qué difícil es, porque por eso yo siempre cuando
31 hablo de que estemos un comparativo, es un comparativo referencial, porque como bien lo
32 decía don José Rodolfo: "Mire, este no tiene planta de tratamiento; Cristal y La esperanza
33 sí"; pero este tiene lagunas de retardo, este tiene centro de acopio, este tiene otras
34 características que los otros no tienen.

1 Entonces por eso no hay que irse tan al detalle, sino hay que verlo de manera referencial,
2 y por eso es que nosotros hacemos ese estudio, por eso mismo, decía Mariella, no es que
3 sea caro o sea barato, es lo que es y es lo que cuesta.

4 Esa es la estimación que hemos hecho con nuestros parámetros y no podemos comparar
5 precios en proyectos horizontales, con proyectos que son de manera vertical.

6 Entonces ahí tal vez y por eso yo entiendo donde Mariella dice: "Podemos hacer un estudio,
7 un análisis ya comparativo o un análisis ya específico del proyecto", para que ustedes
8 puedan enterarse de que lo que estamos haciendo es un análisis de costos reales, pero
9 obviamente utilizando los parámetros correspondientes a proyectos horizontales y para
10 proyectos verticales otros parámetros. No sé si con eso me voy a explicar, don Guillermo.

11 **Director Carazo Campos:** Don Marlon. Adelante, don Marlon.

12 **Director Presidente:** No está bien, don Marcos. Era una duda, pero ya me la aclararon.

13 **Director Carazo Campos:** ¿Dagoberto?

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, don Marcos.

15 Nada más para cerrar el tema de Bandera Azul.

16 De Bandera Azul se conoció en mayo del 2024, la propuesta para implementar el modelo
17 de Bandera Azul en los proyectos de vivienda e interés social y la Junta Directiva, ésta;
18 estando todos los miembros presentes, sí sacaron un acuerdo, como ahora señaló Walter.
19 El Acuerdo 4, de la Sesión 41-2024, del 23 de mayo del 2024 y comunicado a finales del
20 mismo mes, donde incluso se nos autorizó a proceder con la firma del convenio con el
21 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, para impulsar y desarrollar iniciativas en
22 el Sistema Financiero, relacionadas con Bandera Azul.

23 De ahí viene el tema, y también conforme a lo establecido en el Plan Estratégico
24 Institucional, donde tenemos un eje específico de esto.

25 Digamos que eso era para formalizar un poco la línea de trabajo. En todo caso, vean, el
26 tema de la sostenibilidad tiene varios ejes y varias cosas que tenemos que considerar.
27 Primero, a dónde quiere ir la Institución con este tema, los acuerdos internacionales, los
28 Objetivos de Desarrollo Sostenible, la política pública y todas esas cosas, digamos que
29 definitivamente orientan el marco estratégico de actuación del Banco hacia esa línea.

30 Hemos hablado en otras ocasiones de la importancia de conseguir recursos, de conseguir
31 fondos verdes. Vean, en todos estos esfuerzos que ha hecho Guillermo y que ha hecho la
32 Administración en general por búsqueda de fondos, la última fue la Alianza Francesa para
33 el Desarrollo.

1 Una de las primeras preguntas que siempre se nos hacen es en materia de gobernanza,
2 en materia de plan estratégico, ¿cuáles son las iniciativas y cuál es el enfoque que tiene la
3 Institución en estos temas? Es decir, es un elemento fundamental, fundamental para ir a
4 los procesos de búsqueda de recursos.

5 Entonces a mí me parece que estamos en la obligación de dar pequeños pasos hacia esto.
6 Evidentemente no hay que cometer excesos, ni hacer que nuestra solución se dispare
7 excesivamente.

8 Pero como ya explicó el Equipo Técnico, es un asunto que fue considerado y valorado
9 dentro de la razonabilidad de los costos.

10 Entonces, me parece a mí que no es un exceso el que estamos cometiendo,
11 definitivamente, además está valorado desde el punto de vista técnico, y por eso pues
12 continuamos.

13 Y, para terminar, a mí me parece que es improcedente e imposible pedirle a un tercero,
14 cualquiera que sea, que incorpore elementos que apunten a la sostenibilidad de un
15 proyecto y pretender que los asuma.

16 Yo creo que eso nadie lo va a hacer, nadie es nadie. Y podemos hacer la prueba con todos
17 los actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con todos los
18 desarrolladores, y yo creo que este pequeño cambio, tenemos que irlo dando, tenemos
19 que ser cuidadosos, tenemos que ser cautelosos, revisar a detalle el tema de los costos, y
20 eso se ha hecho en este caso.

21 Entonces yo a lo que quiero llegar es, no perdamos como Institución el enfoque hacia esos
22 objetivos y sigámoslo impulsando.

23 Repito, todo es sujeto a revisión, todo podemos verlo, todo podemos chequearlo. De esta
24 presentación veo tres o cuatro oportunidades de mejora importantes, que yo creo que
25 vamos a tener que seguir discutiendo.

26 Y además vamos a ver, una cosa es el costo por el proceso de obtener el galardón, y la
27 otra es el costo de los elementos constructivos o de diseño que debe tener una vivienda
28 para poder tener acceso al galardón.

29 Este caso fue evaluado, incluso en la evaluación que hizo el Colegio, se determinó que el
30 impacto en el costo total del proyecto estaba por debajo del 1%, es decir, incorporar esos
31 elementos está por debajo del 1% de lo que nos hubiese costado un proyecto en
32 condiciones normales.

33 Y me parece que Esteban lo mostró por ahí en el gráfico pastel, de cuánto representa esto
34 en la inversión y, además, la recuperación de esto o el valor agregado que genera, no es

1 un valor agregado que se mide solo en términos de lo que cuesta incorporar un elemento
2 de sostenibilidad.

3 Yo creo que el valor real de esto lo obtenemos en el largo plazo, en el menor impacto sobre
4 los temas ambientales que puede tener un proyecto, al que poco a poco se le van
5 incorporando estos elementos.

6 La construcción sostenible ya no es la construcción sostenible que nosotros conocíamos
7 hace 10 años o hace 15 años. Antes se pensaba que hacer construcción sostenible era
8 agregarle unas luces LED, agregar elementos de consumo reducido de agua.

9 No, la construcción sostenible es mucho más que eso. La construcción sostenible empieza
10 en el diseño, por supuesto, en los elementos propios de la construcción, en el manejo de
11 los residuos, el manejo de los desechos, la cultura y el seguimiento en materia de buenas
12 prácticas.

13 Y el último caso, el último ejercicio que tuvimos real, tiene que ver con lo que estamos
14 haciendo con el préstamo de PROERI financiado por el BCIE, donde nos han señalado,
15 donde nos han hecho algunas observaciones y nos instan a mejorar algunos procesos.

16 La última visita que se hizo, y de hecho en eso anda Alejandro, por eso no está hoy acá,
17 ayer / antier estuvo en Rey Curre viendo la construcción de unas viviendas individuales en
18 zona indígena, donde ya se le está prestando atención a eso.

19 Es decir que los fondeadores internacionales, de verdad que le están poniendo el ojo a
20 este tema.

21 Nosotros no podemos pensar en que con colocar unas luminarias LED, ya estamos
22 cumpliendo con esto, es mucho más y creo que la visión estratégica, la visión global del
23 Banco en esto, es una de las tareas que más pendiente tenemos.

24 Así que, con todo respeto, yo creo que tenemos que impulsarlo, promoverlo, como se
25 discutió, cómo se acordó y por supuesto que ser muy cuidadosos, porque no podemos
26 permitir que se convierta esto en un exceso.

27 Esa es mi opinión y mi visión desde la Gerencia del Banco, en materia de sostenibilidad en
28 nuestros proyectos.

29 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias, don Dagoberto.

30 Doña Eloísa.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, bueno, precisamente con ese tema, el último tema que está
32 tocando Dagoberto.

33 Dagoberto, yo estoy clarísima que unas luces LED no es una cuestión de sostenibilidad y
34 de la parte actualmente que estamos viendo; yo creo que hay varias cosas, por ejemplo, el

1 diseño pasivo en una construcción es parte, o sea, cómo podemos diseñar de tal manera
2 que se apliquen, que haya ventajas en la construcción para mejor ventilación, menos calor,
3 etcétera.

4 Y eso tiene que ver solamente con diseño desde la posición que, por ejemplo, según
5 entiendo yo, la posición de estos edificios está de tal manera, que se aprecie el sol de un
6 momento y la ventilación, etcétera, etcétera, porque ya todos sabemos que
7 arquitectónicamente, bueno, los ingenieros no manejamos mucho eso, pero los arquitectos
8 sí manejan muy bien toda esa parte.

9 Entonces yo creo y estoy segurísima de que hay mucho interés, claro, de las instancias
10 internacionales y de todas, de que apliquemos todos estos siempre y cuando nos den unos
11 préstamos así muy blandos. Está maravilloso todo esto.

12 Ahora, básicamente, yo no sé, si me ponen la parte ahí donde se dicen todos los costos
13 por la Bandera Azul, si me hacés el favor.

14 Bueno, por ejemplo, esto: colocación de huertas de composta, obviamente la colocación
15 de luminarias LED, en lugar de luminarias normales, pues LED. No estamos hablando de
16 grandes gastos.

17 El tema de si queremos hablar del pavimento con adoquín filtrante, qué bien, pero ¿cuánto
18 nos cuesta eso?

19 Bueno, aquí está lo de comederos de aves y bebederos y la huerta y todo eso. Yo no creo
20 que eso tenga que ver, al final de cuentas, con la sostenibilidad del lugar.

21 Creo que una Bandera Azul, para mí, tenía que ver más que todo con el diseño del edificio,
22 con la ubicación del mismo, con los materiales que se utilizan en el edificio.

23 Pero yo también te voy a decir, Dagoberto, yo no recuerdo que hayamos tomado un
24 acuerdo en el que digamos que todos los gastos, los costos del tema de la Bandera Azul,
25 la íbamos a cubrir con recursos del Sistema. No lo recuerdo. Y me acuerdo de que dijimos
26 que lo de Bandera Azul nos parecía bien. Yo no conozco el convenio que se firmó con el
27 Colegio, pero yo no creo que hayamos firmado un convenio en términos de que digamos
28 que la vamos a aplicar y la vamos a cubrir todos los costos nosotros.

29 A mí me parece importante. De hecho, hoy día no tenemos nada que, si nosotros
30 empezamos con algunas actividades, hacerles algunos cambios a los diseños y a los
31 materiales y etcétera, me parece que empezamos bien. Y habíamos hablado de que
32 podemos premiar a los diseñadores o a los desarrolladores, si incorporaban algunos
33 elementos de sostenibilidad y de la cuestión del tema ambiental, pero sinceramente no
34 recuerdo nunca hayamos dicho que lo vamos a financiar; menos con recursos de subsidio.

1 O sea, yo estoy de acuerdo e insisto que la moda es ésta, y que hace años se viene
2 hablando de esto y todo, pero hasta qué punto vamos a nosotros a invertir, a tomar recursos
3 del sistema de subsidio, donde hay tantas familias que requieren vivienda, donde estas
4 familias vean las casas que tienen, o sea, vean los edificios, o sea, están súper bien, o sea,
5 muy bien diseñados, muy bien ubicados, todo.

6 Pero me parece que nos estamos pasando un poco más de la raya con el tema este pagarle
7 a una persona 25 millones, no sé cuánto, porque sea el regente, o sea, para que vaya a
8 ver si se están poniendo todas estas cosas que se están diciendo para eso me parece que
9 nos estamos pasando. Y creo que no eran 25 en un y 25 en otro. No me acuerdo bien, pero
10 no, no, creo que era 25 total, pero bueno, ahí me pueden corregir.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** No. Los honorarios profesionales son 25 millones por todo el plazo
12 de la construcción, doña Eloísa.

13 **Sra. Ulibarri Pernús:** Sí, sí, el regente 25 millones. Sí, te imaginas ¿25 millones? O sea,
14 a mí me parece un platal. Yo no sé ustedes, pero a mí me parece ... claro cuando uno ve
15 el proyecto de 7.000 millones... Pero sinceramente, también es un proyecto que vale
16 mucha plata. Bueno, pero eso es un tema en particular. Todos estos reductores, lo que es
17 la llave de fregadero, la pila, el lavatorio, lava pies, todo eso me parece súper bien, eso es
18 parte de los elementos que tenemos que empezar a preguntarnos, las bombillas LED, todo
19 eso me parece bien, pero me parece que es parte del diseño y de la construcción. Bueno,
20 es que es lo que quería yo indicar. Gracias.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias por las observaciones, doña Eloísa. Veá, y son
22 importantes.

23 Justamente ahora decía que cuando estamos ante un proyecto tan importante, por un
24 monto tan relevante, las cosas tenemos que abordarlas, y tenemos que abordarlas con
25 propiedad, porque lo que sí después no se vale es cuando aquí estamos todos presentes
26 en la discusión, todos los que participamos en una sesión de Junta, después aparezcamos
27 haciendo observaciones o sacando cosas.

28 A mí de verdad me agrada que tengamos discusión con este nivel de profundidad, con este
29 nivel de detalle.

30 Esa es una muestra de que estamos creciendo, es una muestra de que estamos tratando
31 de hacer las cosas mejor, todos los que estamos aquí. Y repito, no se vale después decir
32 yo no lo vi, o yo no estaba y qué dicha que lo que lo discutimos.

1 Esa línea específica que usted menciona, Walter, a mí me gustaría que revisemos eso un
2 poquito a fondo, ese tema del regente. Yo creo que no perdemos absolutamente nada.
3 Podemos verlo.

4 ¿Es representativo? No, al final yo creo que no va a ser muy representativo, pero vale la
5 pena aclararlo. Vean que la evaluación de Bandera Azul ecológica en construcción, primero
6 está hecho por un ente técnico.

7 Yo soy de la idea de que el Banco, el Ministerio de Vivienda, el sector público en general,
8 no tenemos ni la capacidad, ni los conocimientos, ni la estructura para hacer ese tipo de
9 evaluación.

10 Entonces, lo ponemos en manos de un ente técnico, alguien que sabe, que ha desarrollado
11 esto y que tiene varios años de hacerlo. Por eso decidimos, discutimos, vimos aquí, ir con
12 el Colegio.

13 Y esa valoración tiene algunos parámetros de evaluación.

14 Vean que para tener ese galardón que el proyecto tiene, se valoraron ocho parámetros:

15 1) Cumplimiento legal, eso se valora.
16 2) Se valora el Diseño Integrado y la Gestión Eficiente de los Recursos.
17 3) Diseño Climático Eficiente y el Confort.
18 4) Gestión de la Biodiversidad del Entorno.
19 5) Agua.
20 6) Eficiencia Energética.
21 7) Materiales que se usan y,
22 8) Gestión de Residuos.

23 Este proyecto específico, que es el segundo o tercero que obtiene el galardón en diseño,
24 tuvo una nota de 88.31, es una nota que dio el Colegio y que da el sello que tiene anotado
25 ahí Esteban y que mostró en los planos constructivos del APC.

26 En Gestión del Agua, tuvo una nota global del 85%, valoran tres elementos específicos: el
27 agua potable un 60%, aguas residuales un 100% evidentemente porque tenemos una red,
28 aguas pluviales tuvo 105, en energía tuvo un 105.

29 Valoran varios aspectos. En confort bioclimático tuvo un 70%. En materiales tuvo 79%. En
30 gestión de residuos tuvo 110 %. En biodiversidad tuvo 80%. Y vean qué importante, doña
31 Eloísa, lo que usted mencionaba sobre diseño. Diseño integrado. En diseño integrado tuvo
32 94%.

1 Es decir, el sello o el galardón de Bandera Azul Ecológica considera todos esos elementos
2 de manera global para tratar de buscar proyectos que sumen o más bien resten al impacto
3 sobre el sobre el ambiente.

4 ¿Es la “pomada canaria”? No, no es la “pomada canaria”. Esto no resuelve todos los temas,
5 ni nos pone a nosotros como una institución 100% verde, ni mucho menos, pero es un
6 primer paso.

7 Podríamos quedarnos aquí a decir “bueno, no, vamos a buscar una de las certificaciones,
8 cualquiera de las certificaciones internacionales que hay”, les aseguro que nos va a costar
9 bastante más caro. Y la curva de aprendizaje para llegar ahí también implica preparar
10 equipos, preparar a los desarrolladores, tienen que prepararse ellos, no prepararlos
11 nosotros. Tenemos que preparar las entidades autorizadas y tenemos que preparar a
12 nuestros equipos. Entonces, a mí me parece que el camino correcto es promover el cambio,
13 es hacer el cambio.

14 Y sobre la marcha, como en todos los cambios que hemos venido implementando en el
15 sistema, tenemos que ir aprendiendo, tenemos que ir pasando esa curva de aprendizaje.
16 Y coincido totalmente con usted, doña Eloísa. Hay que afinar el lápiz e ir viendo
17 individualmente cada una de las líneas.

18 Ahora, no es que estamos aprobando o desaprobando la incorporación de un costo “x”,
19 porque entonces tendríamos que agarrar los presupuestos completos y decir “bueno,
20 entonces ahora saquemos un acuerdo para indirecto, saquemos un acuerdo ...”

21 Y yo creo que no es así. Nosotros hacemos una valoración completa de un presupuesto,
22 de una solución de vivienda, dentro de unos parámetros de razonabilidad que incluyen: el
23 análisis del terreno, las condiciones técnicas, la infraestructura, la vivienda, los costos
24 indirectos y muchas de esas cosas incluso sobre reguladas, muy reguladas.

25 Yo no digo que no hay oportunidad de mejora, no, sí hay oportunidad de mejora, y lo he
26 dicho en dos o tres ocasiones anteriores, conforme uno va profundizando en el análisis de
27 las cosas, salen mejor; pero tenemos que tener el cuidado de que no se nos vuelva un
28 cuello de botella o simplemente un atraso al tema.

29 Seguramente tendremos que ir nosotros a afinar el procedimiento con un experto en
30 presupuesto.

31 Yo creo que sí. Mariana nos ha dicho, por ejemplo, bueno, en temas de movimiento de
32 tierra, los temas topográficos, medición de volumen, sí, posiblemente tenemos que ir a eso,
33 y estoy casi seguro, que pronto vamos a tener una discusión sobre la necesidad y la

1 conveniencia de que nosotros incorporemos en nuestro equipo técnico expertos en tema
2 de presupuesto para tratar de afinar.

3 Entonces creo que es un paso importante y si hay algo que revisar más a fondo, si algo
4 queda pendiente, de verdad que con mucho gusto volvemos a la mesa de dibujo, lo
5 revisamos con calma para que todos vayamos a la segura. Sería eso, don Marcos, muchas
6 gracias.

7 **Director Carazo Campos:** Gracias. Yo hoy no hablé primero, para todo el mundo hablara
8 y no hablar mucho, yo, yo solo tengo algunas cositas que me gustaría que viéramos y voy
9 a empezar por el principio, como dijo aquel.

10 Primero que nada, a mí me parece que felicitar a Esteban y a Mariella, creo que de los
11 informes que yo más completos he visto siempre son los de Esteban, y no quiero dejar de
12 lado el trabajo los demás compañeros, pero Esteban siempre ha hecho que informes muy
13 relevantes y muy completos. Entonces por lo menos de decirle a Esteban que me parece
14 que es un informe muy completo y eso es de recalcar.

15 Como dice don Dagoberto, uno siempre ve lo malo, sino hay cosas buenas y eso es
16 importante.

17 Segundo, un proyecto muy relevante, erradicación de un precario, que es una de las cosas
18 que nosotros tenemos que intentar hacer, y creo que por lo menos después del de Naranja
19 que también erradicaba un precario ahí que estaba bajo el puente y demás, creo que este
20 es el otro que hemos tenido, y pues bueno, eso es muy, muy importante.

21 Me encanta ver edificios de cuatro niveles que estamos aprovechando más el tema de la
22 huella y aprovechando lo que se permite por la Municipalidad y por Aviación Civil para
23 hacer edificios de más niveles.

24 Entonces podemos hacer más viviendas, eso me parece súper bien y qué bueno que lo
25 hicieron así.

26 Dentro de lo que no hemos venido hablando y creo que, para futuros, y lo hemos hablado
27 en varias sesiones, es el tema de analizar el tema los terrenos, este proyecto, por qué hoy
28 vemos algunos o pensamos que es elevado, porque el terreno tiene circunstancias,
29 condiciones atípicas, como decía Esteban; tal vez mal llamadas y demás, pero para poder
30 construir las soluciones y darles una vivienda digna a las familias, lo necesitan, como el
31 tema de los muros, terrazas y demás.

32 Entonces, al final de cuentas es lo que hemos conversado, vamos a llegar a tener terrenos
33 que no siempre van a ser planos o con una topografía perfectísima para que no tengamos

1 que incurrir en costos adicionales, eso es difícilmente hoy, ya porque la construcción es
2 acelerada y los terrenos se van agotando.

3 Entonces creo que los proyectos todos tienen sus condiciones diferentes, lo que decía don
4 Walter, Dagoberto, lo que decía Mariella, y estoy totalmente claro.

5 Lo que sí me quedaría con esto es que ojalá que lo podamos tomar en cuenta para todos
6 los proyectos que vemos siempre, porque en algunos proyectos hemos visto que esto no
7 se ha aplicado, en algunos otros proyectos se ha dicho que lo han traído, y no ha sido esa
8 la crítica constructiva que se ha dado, si no se ha dicho, y por el mismo Departamento, por
9 la misma Administración, se ha dicho que el proyecto lo traen, lo presentan y se ha visto
10 que es un proyecto elevado.

11 Entonces yo siento que hoy estamos llegando a un punto, donde todos estamos alineados,
12 como dice don Dagoberto, y estamos teniendo una discusión en la cual hace rato
13 deberíamos llegar, que es en el tema analizar cada proyecto por aparte.

14 Es más, cuando comparamos costos como estos que se compararon acá, es difícil
15 compararlos, porque cada proyecto es diferente, o sea, si nos ponemos a sacar diferencias,
16 una torre es de tres pisos, otra de cuatro pisos, son más soluciones en uno, menos
17 soluciones en otro, uno lleva la planta, el otro no la lleva, entonces no podríamos
18 compararlo a ciencia cierta. Y es lo que yo venía diciendo, que no podemos estar diciendo
19 que el monto de solución para horizontal es 28 millones o es 30 millones, no podemos
20 seguir diciendo eso.

21 Y lo decía ahora don Guillermo, no podemos decir eso, porque en cuando llegue proyectos
22 como llegó el de Reventazón, el del ICE que nos dieron, es un proyecto que el terreno no
23 se puede aprovechar totalmente, y pues sí, la solución salió con un monto diferente a las
24 horizontales que veníamos aprobando, lo vimos también con Ecopotrerillos, la solución
25 salió un poco diferente, con otro monto diferente, porque está ubicado en Heredia, porque
26 son menos soluciones, porque no se pudo aprovechar la totalidad del terreno.

27 Entonces, yo creo, don Dagoberto y compañeros, que esto es importante que lo que lo
28 manifestemos cuando hablamos de un proyecto y dejemos claro por qué las condiciones
29 del proyecto tienen ese costo, y eso hoy se está dejando de manifiesto y debe ser para
30 todos los proyectos, y yo creo que eso debería ser nuestro manejo para la hora de
31 presentarlos y me parece que ojalá que lo podamos seguir haciendo aquí para todos los
32 proyectos en adelante que tengamos con estas condiciones, porque cuando aprobamos el
33 proyecto de un condominio que salió como en 41 millones, la solución se dijo “sí, es que el
34 proyecto tiene cerámica y todo lo demás”, que era un proyecto que estaba para clase media

1 y se trajo para acá, no me acuerdo el nombre del proyecto ahorita, creo que era de Mutual
2 Alajuela, y si no me equivoco con esta misma empresa, pero, bueno, se aprobó, se aprobó
3 con ese monto y era un monto mucho más elevado que eso que estamos viendo.
4 Entonces yo creo que eso que estamos viendo hoy, todos los proyectos son diferentes y
5 hacer comparativos creo que a veces más bien nos enreda la cosa, como decimos.
6 Entonces hacer comparativos yo creo que no, porque si vamos a hacer comparativos,
7 tendríamos que hacer comparativos de ítems y empezariamos a ver movimientos de tierra
8 y demás, y se nos saldría esto a las manos, porque yo creo que ahí sí nos complicamos.
9 Entonces, por lo menos mi perspectiva es que no podemos estar comparando papas con
10 chayotes, aquí cada proyecto es diferente, cada proyecto tiene su justificación técnica,
11 ambiental, legal y todo lo que ustedes hoy nos traen.
12 Entonces yo les pediría que ojalá podamos ir por esa línea en adelante para que sí tal vez
13 no tengamos este tipo de inconsistencias, por decirlo en algún sentido la palabra.
14 Yo sí tengo un tema y es: 1) que los proyectos que hemos aprobado nosotros, hasta el de
15 Purral se fue con tapias verdes, con cerramiento verde, a este le están metiendo tapias
16 prefabricadas, que si bien es cierto el monto no es elevado, pero me gustaría, si es por
17 seguridad, pues yo digo Purral y Sagrada familia, pues no sé cuánto es la diferencia entre
18 uno y otro, dicen que es seguridad, pero bueno, entonces deberíamos mantener una línea.
19 O sea, si vamos a hacerlo prefa o lo vamos a hacer verde.
20 Creo que en ese tema debiéramos ser para todos, mantener un lineamiento, así de sencillo,
21 porque seguridad tiene que haber en todo lado, no solo en Sagrada Familia, la seguridad
22 va a ser en todos los proyectos.
23 Entonces me parece que ese tema, decir que es seguridad, no va tanto con la justificación
24 que yo esperarí hoy para la tapia prefabricada.
25 Lo otro es el tema de que me parece que 26 meses de construcción es demasiado tiempo,
26 muchísimo tiempo, 26 meses de construcción, revisando Cristal, revisando Naranjo y todo,
27 creo que fueron como 16 meses o por ahí.
28 Y yo, sí le pediría a don Walter, compañeros, revisar eso, porque yo sí no estaría dispuesto,
29 porque me parecen muchos meses de construcción y esos meses significa que estamos
30 elevando el presupuesto en varias actividades.
31 O sea, revisarlo el tema de que tampoco hacer lo imposible. No es el tema de que hagamos
32 lo imposible, sino que por lo menos revisar ese plazo, porque sí me parece un plazo largo
33 y que se podría acortar, en el tanto hayan actividades que se puedan hacer ahí, traslapar
34 como en la parte técnica lo pueden manejar y hacer los diagramas de Gantt y el de flujo y

1 demás, que yo sí le pediría ver si eso lo podríamos consultar con la entidad y con la
2 desarrolladora, a ver en el tanto podríamos manejar esos plazos, porque sí los veo un poco
3 largos, pero ese es a mi criterio personal. Si ya traen una justificación y demás, si la tienen
4 hoy, pues nos la dan, a ver si por lo menos quedaríamos, por lo menos yo quedaría
5 satisfecho.

6 Lo otro es en el tema de los parqueos, cuando uno ve 20 parqueos, 20 espacios de
7 parqueos para 192 soluciones, no sé hasta dónde nosotros tenemos que, porque yo no sé
8 cómo van a manejar 20 espacios para 192 familias. O sea, no sé, porque la Ley de
9 Construcciones dice que por cada, no me acuerdo si eran 1000 m², por ahí hay que hacer
10 un estacionamiento y todo lo demás. Pero en privado, en condominios no lo manejo tanto.
11 Entonces sí me gustaría saber si esto es indispensable, porque no sé, dejar 20 espacios
12 ahí no va a ser, ¿verdad? Y se supone que nosotros estamos pensando en las familias,
13 que de hoy para mañana no van a tener un vehículo.

14 Entonces, no sé si eso se puede analizar o no, ese tema de los espacios, o si es ya, si eso
15 está reglamentado, tiene que ser por ley.

16 Y con el tema Bandera Azul, estoy totalmente de acuerdo en que debemos ir hacia eso,
17 debemos implementar, pero Dagoberto, a mí sí me gustaría, yo sé que tal vez no lo vimos
18 en el momento que vimos esto, y que tomamos el acuerdo, pero yo sí creo que hay que
19 tener regulaciones, hay que tener lineamientos, porque si no mañana van a venir con un
20 proyecto y no sé, quieren hacer 300 millones en Bandera Azul, y vamos a tener que
21 aprobarlo. Estoy hablando hipotéticamente, pero en el tanto nosotros regulemos y veamos
22 qué tiene el Colegio de Ingenieros y que hay otro tipo de cosas mínimos para cumplir
23 Bandera Azul, porque como decía doña Eloísa, 100 millones son 10 casas ordinarias.
24 Entonces, se puede tomar como decir, "mire, y si ahora los recursos los están utilizando
25 para para ponerse una estrella ahí en el pecho y decir estamos con Bandera Azul", y yo,
26 por lo menos yo no quisiera que se viera de esa manera.

27 Yo creo que poder cumplir con lo mínimo y también pedirle a los desarrolladores, Dagoberto
28 y don Walter, compañeros, que ellos den una milla extra también. O sea, esto no solo no
29 solo es Bandera Azul para la Institución, es Bandera Azul para ellos que construyen. Son
30 proyectos que les van a quedar a ellos como currículum, y van a tener un proyecto de
31 calidad, y bueno, les va a servir a ellos.

32 Entonces, yo creo que tiene que haber también aquí un ganar/ganar, y sería importante
33 decirles a los desarrolladores, que deben aportar un poco en ese sentido.

1 Y a mí, sí me gustaría que eso ojalá lo podamos conversar con ellos y que podamos hacer
2 sesiones de trabajo, qué debemos hacer en lo mínimo para que podamos cumplir con
3 Bandera Azul y no meternos en montos que al final nos puedan venir a minimizar o a bajar
4 el recurso que tenemos hoy para el financiamiento de viviendas.

5 Y lo otro que no me queda claro, y tal vez me lo pueden aclarar, es que los 123 millones
6 de la variable social, no sé si me pueden desglosar qué incluye esos 123 millones, porque
7 también lo veo un monto un poco elevado. Entonces sí me gustaría saber cuál es la
8 distribución de esto para tenerlo claro.

9 Y, por último, el tema hoy en discusión, yo creo que, y lo hemos hablado, Dagoberto, don
10 Walter, lo hemos hablado, es el análisis que tenemos que hacer nosotros para los terrenos
11 de aquí en adelante que vamos a recibir, porque ahí nos evitamos un problema.

12 Desde que nos van a donar un terreno, se hace una inspección, se analiza y se ve un
13 diseño de sitio, o por lo menos se ve la topografía y demás, deberíamos pedirle a quien
14 nos quiere donar, ese tipo de requisitos para que nosotros no aceptemos terrenos que al
15 final nos va a hacer que hagamos proyectos hoy que tenemos que invertir muchos fondos
16 en obras de infraestructura.

17 Entonces, a mí sí me parece que debemos de atacar ese tema, don Walter y Dagoberto,
18 en el tema del análisis de los proyectos, antes de llevarlos a la Junta para la recepción, así
19 como hacemos nosotros tipologías de terreno para proyectos que compramos, deberíamos
20 hacer tipología de terrenos para proyectos en donación, y que el Departamento técnico
21 diga: "Mire, no, no, parece que ya la solución aquí se va a salir". Y hacer unos números,
22 como usted decía, debe haber alguien en presupuestos que pueda hacer unos números
23 ahí al aire y que diga: "No, con lo que tenemos ya nosotros en parámetros y demás, este
24 proyecto se nos va a salir y la verdad es mejor no recibir este terreno y lastimosamente nos
25 puede llevar a un problema".

26 Entonces yo creo que desde ahí es donde podemos atacar, y estas cosas no nos traerían
27 hoy hasta esto y hasta algunos otros proyectos que hemos visto con terrenos donde hay
28 que invertir muchísimos fondos, porque hay que hacerlos porque los estudios así lo
29 solicitan.

30 Y estoy claro en eso. Pero hoy comparamos este proyecto sin terreno y pues la solución,
31 obviamente, para todos los que lo vemos con esa perspectiva, pues sí se ve elevado,
32 obviamente, porque técnicamente ocupa todos esos servicios de muros, de rellenos, de
33 terrazas, y todo lo que más incluye para poder hacer viable la construcción de este
34 proyecto.

1 Pero me parece, Dagoberto y compañeros que, si logramos hacer eso, nos evitaríamos
2 todo esto y traeríamos proyectos mejor tamizados, mejor analizados desde el terreno, y
3 desde ahí en adelante creo que nos evitaríamos estos costos adicionales que se meten.
4 Obviamente llegaremos en un momento donde no siempre habrá terrenos en todas las
5 provincias y lugares que cumplan con todo lo que queremos, y vamos a tener que ir
6 haciendo excepciones, pero entre las menores excepciones hagamos, creo que mejor
7 podremos utilizar los recursos y podremos hacer más viviendas en el país. Entonces, por
8 ahí sería lo mío. Muchísimas gracias.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias, don Marcos.

10 Yo voy a referirme a dos temas nada más, porque me parecen muy importantes.

11 Coincido totalmente en que podríamos ir trabajando en una especie de lineamientos guía,
12 apegaditos a la metodología de Bandera Azul del Colegio, como para orientar bien y evitar
13 que nos vaya a llegar algo rarísimo.

14 Créame que desde que firmamos el convenio, nos juntamos con varios desarrolladores,
15 les explicamos el modelo, les dijimos hasta dónde más o menos podía ser razonable, en
16 qué elementos había que trabajar, hicimos sesiones individuales y después le coordinamos
17 una cita a cada uno de manera individual con el Colegio, justamente para valorar que
18 cumpliera con los parámetros y criterios de diseño, que pudieran cumplir más adelante con
19 los de construcción, pero también para asegurarnos de que los costos estuvieran
20 controlados.

21 Eso lo hicimos, pero creo que no está de más y me parece una muy buena observación y
22 aporte, trabajar en esos en esos lineamientos. José Carlos, te lo voy a encargar, por favor,
23 evidentemente con Mariella y el equipo, y por supuesto bajo la dirección de Walter,
24 trabajemos eso.

25 Y el tema de tipologías también me parece relevante. Afinar, así como estamos revisando
26 el famoso reglamento de tipología de terrenos general y global, debemos ver si es ahí
27 mismo donde tenemos que meter un apartado, un capítulo para esto, o tratarlos
28 exactamente igual.

29 Hay que revisar por el nivel de avance que puede tener un proyecto y otro, pero me parece
30 que deberíamos al menos tener ahí un capítulo especial para estos terrenos, porque
31 definitivamente cuando vienen de una institución pública difiere un poquito la velocidad, la
32 profundidad y demás, pero sí podemos establecer reglas, me parece válido.

33 Walter, te pediría que en el trabajo que está haciendo de tipologías, valoremos esto para
34 cumplir con lo que con lo que dice don Marcos.

1 Y, Mariella, no sé si o Esteban o Walter pueden responder lo del cerramiento, lo del plazo,
2 lo de los 20 parqueos y el desglose de variable social.
3 Si tenemos la información, genial, si no, regresamos a la mesa y lo aportamos como debe
4 ser, para que todo quede claro.
5 **Sr. Serrano Chavarría:** Si gustan, me refiero al tema de los parqueos.
6 Bueno, efectivamente, en su momento cuando vimos la dimensión del proyecto, la
7 ubicación y todas las variables que tiene el proyecto y que ustedes ya pudieron conocer en
8 la presentación, más que todo lo que se está fomentando es el tema de la movilidad de las
9 personas. Al estar prácticamente a kilómetro y medio de lo que es el centro de San José y
10 tener todos los servicios cerca, el tema de los parqueos quedó en un segundo plano, y lo
11 que se hizo fue cumplir obviamente con la normativa del INVU, el tema de condominio.
12 Sí está la cantidad de parqueos correspondiente, pero como les digo, lo que se está
13 fomentando es el tema de la movilidad social en este caso.
14 Con respecto al tema de la tapia prefabricada, efectivamente lo que se valoró en las mesas
15 de trabajo que realizamos, fue un tema de seguridad, básicamente por un tema de la
16 ubicación del proyecto, por las obras que también tiene, temas de vandalismo que ustedes
17 ya mencionaron también y consultaron, el tema de la estación de bombeo, el tema de la
18 laguna de retardo y demás.
19 Por un tema de seguridad, también se contempló que era mejor un cerramiento del
20 proyecto como tal. Y ya de por sí, la ley de condominios, la normativa nos exige un
21 cerramiento de todo el proyecto.
22 Con respecto al tema de tiempo de ejecución del proyecto, recordemos que son edificios
23 chorreados en sitio por un tema de logístico y fraguado del concreto. Igualmente se discutió
24 con el desarrollador en su momento y revisamos temas de tiempos, posiblemente se
25 puedan ajustar algunos, sin embargo, llegamos a la conclusión que 26 meses correspondía
26 con el tiempo adecuado para la construcción del proyecto. Pero, igualmente, si fuera el
27 caso, podríamos ver dónde se podría ajustar ya el diagrama y la ruta crítica del proyecto y
28 ver dónde podríamos ajustar algunos de los tiempos.
29 Creo que esos eran los temas que tenía.
30 No sé con el tema de la variable social, si don Walter.
31 **Director Carazo Campos:** Si no, podemos esperar, tal vez, Dagoberto y eso lo podemos
32 ver con Alejandro, que era que lo estaba manejando, como decía don Walter, no sé,
33 ustedes son los que saben.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, sí. Yo creo que es conveniente, está bien. Ya tomamos nota, queda
2 poco, pero, de acuerdo, hagámoslo así.

3 **Director Carazo Campos:** ¿Don Guillermo?

4 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Marco. Voy muy rápido, solo quiero referirme a
5 lo de la Bandera Azul y la política de sostenibilidad. Y por lo señalado por doña Eloísa.
6 Los desarrolladores y constructores, lo que tienen de obligación es de cumplir con la política
7 que le indique el Banco. Y si dentro del cumplimiento de esa política existen costos para
8 poder implementar lo que ya aquí se ha discutido ampliamente en materia de Bandera Azul
9 o de política de sostenibilidad, por supuesto tiene que ser cargado a los costos del Sistema.
10 De ahí que entonces no le podemos exigir a un constructor cumplir con una política del
11 Banco para que él tenga que asumir los costos.

12 Y entonces comprendo que es un tema reciente y que dentro de la Institución y de esta
13 Junta, podemos ir a finiquitar los costos relacionados a la política de sostenibilidad, aún
14 cuando hemos conocido los temas de la Bandera Azul y de la misma política de
15 sostenibilidad.

16 Pero yo no quisiera, o por lo menos como esto es grabado y el acta es pública, que es la
17 misma grabación, que al fin y al cabo aquí hay un constructor tratando de meter costos
18 cuando él lo tiene que asumir. Si la política, - y vuelvo a reiterarlo -, si la política institucional
19 es que él tenga que ir a cumplir con esos costos, tiene que meterlos dentro de los costos
20 del proyecto.

21 No sé si me expliqué, don Marcos, o don Walter y don Dagoberto. Y si el tema es ir a la
22 revisión de esos costos, ya eso es otra cosa. Pero sí quisiera dejar esto claro. Gracias.

23 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias, don Guillermo. Yo creo que está claro, verdad
24 don Dagoberto y don.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor.

26 **Director Carazo Campos:** Doña Lina, adelante.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias. Bueno, la primera, yo sí creo que la Bandera
28 Azul es fundamental. Creo, por supuesto, que el Banco lo tiene que pagar; como cualquier
29 otro requerimiento, como la variable social que cuesta un montón de dinero y que también
30 nosotros consideramos que es fundamental, aunque lo convirtamos en cuantas unidades
31 se podrían construir si no tuviéramos eso. Entonces me parece que en ese aspecto no
32 debiera haber discusión.

33 Y luego, hacer una propuesta concreta, proponer que aprobemos el proyecto, pidiéndole a
34 la Administración que revise las cosas que han señalado colegas, como Marcos, que hizo

1 una serie de señalamientos puntuales, no sé cómo les suena, pero esa sería mi propuesta
2 para ver si salimos de esto.

3 Ya llevamos 3 horas de estar discutiéndolo de cosas que en realidad ni siquiera tienen
4 relación con el proyecto, porque si no nos acordábamos de que habíamos propuesto,
5 aprobado lo de la Bandera Azul, no tiene mucha relación con el condominio Jacaranda.
6 Tendríamos que haber buscado otro momento para discutirlo, pero entonces esa propuesta
7 les quiero dejar sobre la mesa.

8 **Director Carazo Campos:** Sí, sí, yo estoy totalmente de acuerdo también, y ya llevamos
9 dos sesiones viéndolo también, entonces me parece que está bien la propuesta.

10 ¿Don Marlon?

11 **Director Presidente:** Gracias don Marcos. Bueno, yo quisiera unos puntos generales,
12 porque la parte técnica, pues aquí hay expertos y las observaciones que han dado, pues
13 son totalmente válidas, y como decía doña Lina, yo creo que ya los equipos técnicos y la
14 Gerencia ha tomado nota para ajustarlos y llevar a votación a ese proyecto, que es muy
15 importante.

16 También felicitar al Departamento Técnico por la presentación, muy completa.

17 También, ese proyecto viene, como decía doña Lina, a solucionar un tema de precarios,
18 pero también quiero recalcar el tema de la coordinación interinstitucional, pues en este
19 caso con la Municipalidad de San José y con diferentes actores, que obviamente es un
20 proyecto por la cantidad de dinero que representa, es muy importante, pero el efecto que
21 va a mover la aguja en San José centro y también para las familias es y pues de recalcar
22 y también de demostrar a la ciudadanía, el tipo de proyecto que se está aprobando y con
23 toda la robustez técnica que corresponde por la inversión que se está haciendo aquí en
24 este proyecto.

25 Además, que este proyecto también va a llevar, a mí la verdad que el tema de la variable
26 social aquí es donde se va a ver si realmente va a funcionar, porque estamos hablando de
27 muchas familias, 192 familias, con todos los elementos que contiene cada familia.

28 Entonces va a ser pues una prueba de fuego para la variable social que se ejecute
29 correctamente.

30 Y, un elemento importante, estamos hablando de casi 7.500 millones de colones, con todas
31 las observaciones técnicas que dieron los compañeros, yo nada más pido encarecidamente
32 que se revise cada costo, yo sé que eso es un proceso que lleva desarrollador, entidad,
33 llega el BANHVI, se devuelve, pero encarecidamente aquí un millón, aunque el total no
34 represente, pero es un millón.

1 Como decía también doña Eloísa, el tema de la Bandera Azul son 100 millones, que tal vez
2 entre 7.500 millones no representa un monto importante, pero al final son 100 millones y
3 son 10 soluciones para otro tipo de proyecto.

4 Entonces recalcar esos elementos que para mí son muy importantes en ese tipo de
5 proyecto, y pues de mi parte yo seguiré la recomendación de doña Lina de aprobarlo, con
6 todas las observaciones que han presentado los compañeros. Gracias.

7 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias, don Marlon.

8 Sí, yo creo que entonces vamos a ponerlo a la solicitud de aprobación y que queden esos
9 detalles ahí nada más como pendientes de respuesta.

10 Nos lo pueden entrar el próximo lunes, Dagoberto y compañeros: lo que doña Eloísa ha
11 pedido, lo que pedí yo, y pues si hubiera que hacer algún cambio, pues ahí lo vemos el
12 lunes.

13 ¿Doña Eloísa?

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, precisamente iba a preguntar eso, porque si lo aprobamos,
15 idíay, lo aprobamos. No podemos después irle quitando cosas, o lo que están planteando
16 es ¿aprobémoslo y el lunes vemos qué cosas decimos que no estamos de acuerdo? O
17 sea, ¿qué cosas se deben de quitar, qué cosas no estamos de acuerdo en incluir? ¿Me
18 explico? Yo la verdad es que ...

19 **Director Carazo Campos:** Es aprobarlo y que la Administración analice si hay algo que,
20 por ejemplo, en lo del plazo que yo decía, pues si el plazo se puede acortar, pues habrían
21 algunos montos que modificar y haría como un tipo de, no sé, de adenda o Dagoberto, al
22 monto y creo que por ahí sería, pero no habría, yo por lo menos lo que he visto, con lo que
23 hemos consultado y todo, no habría una modificación totalmente relevante como para que
24 al final no lo podamos aprobar hoy, me parece a mí, a no ser que alguno tenga un
25 pensamiento diferente, pero yo creería que la idea es que la Administración lo revise estos
26 días y que el lunes nos diga: "Miren, sí podemos bajar de 26 a 20 meses, y esto sería un
27 monto de tanto en el plazo y hacer la modificación, un acuerdo y hacer el cambio en el
28 monto final, me parece, no sé si estoy equivocado, don Dagoberto.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Marcos y todos, vean, hagamos lo siguiente: Yo estaba muy
30 acuerdo con la propuesta de doña Lina, pero si el lunes somos eficientes en cada uno de
31 los temitas, vamos puntuales, directos al tema, yo creo que lo que tenemos en medio es
32 viernes, sábado, domingo.

33 Entonces, mejor mañana montamos algo rápido, lo aclaramos y el lunes le entramos directo
34 y lo aprobamos mejor, porque vean que, si no después hay que modificar el acuerdo, echar

1 para atrás, y eso, aunque se puede hacer, no es nada del otro mundo; por una coma, es
2 capaz que tenemos que devolvernos. Entonces mejor y conscientes de que se ha discutido
3 bastante el tema, es un proyecto importante, creo que todos tenemos que estar seguros.
4 Y yo prefiero mejor que el lunes vengamos directo, lo ponemos de primero y salimos de
5 esto.

6 **Director Presidente:** Dagoberto, pero sí, ahí depende de la parte técnica, ¿verdad? Usted
7 si ve que sea posible para lunes, para como usted indica, ponerlo en primer punto, ver en
8 detalle y vamos a la aprobación.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** vamos directo mejor.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo voy a lamentar, yo después de dos años y pico, de
11 estar aquí, estoy absolutamente segura de que lo que Dago dice no es posible y de que no
12 vamos a ser eficientes y de que nos vamos a devolver sobre las mismas cosas que
13 tenemos 3 horas de estar discutiendo hoy. Así que, lamentarlo mucho.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** No depende de mí la discusión en la Junta, doña Lina, eso que quede
15 claro. Si la gente tiene muchas consultas, hay que atenderlas. Yo lo que digo es vamos a
16 ver, revisar si 26 meses o no es razonable revisar esos detalles. Si lo digo yo, es porque
17 sé que se puede mañana, en lo que a nosotros respecta.

18 Cualquiera de las dos vías es funcional, cualquiera de las dos. Pero si el lunes llegamos y
19 vamos a abrir la discusión sobre temas no discutidos, ahí sí le doy la razón, doña Lina, y
20 nos vamos a atrasar, no 10 minutos; nos vamos a atrasar una hora.

21 Entonces, repito, los dos caminos son válidos. Depende del compromiso que tengamos
22 nosotros en la Administración para hacerlo y la Junta el lunes para discutirlo, podemos o
23 no sacarlo, pero bueno, ustedes deciden, yo no tengo inconveniente, la verdad.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo quería dar unas palabras en representación del Equipo Técnico.
25 Señores y señoras, yo creo que ese proyecto se ha analizado, es el proyecto más
26 importante este año para mí, se ha analizado a fondo, en detalle, con sesiones de trabajo
27 intensas, fueron más de seis, siete sesiones de trabajo intensas, la revisión del
28 presupuesto, la revisión de los plazos ha sido minucioso, ha sido minucioso.

29 Yo les pediría por favor que reconsideren el plazo que tiene de 26 meses.

30 Este es el plazo que una empresa ya más de más de 40 años de experiencia está dando.
31 Y el costo también se revisó minuciosamente.

32 Yo les solicitaría por favor que reconsideren y vean la posibilidad de poder aprobar el
33 proyecto hoy. Eso sería mis palabras. Gracias.

34 **Director Carazo Campos:** ¿Doña Ericka?

1 **Sra. Masís Calderón:** Yo a lo que me refería era que, si efectivamente lo iban a aprobar y
2 lo iban a aprobar en firme, y hay algunas cosas que van a variar, por ejemplo, en algún
3 costo. No tal vez estos costos, como digamos los de formalización, que en todo caso son
4 liquidables, que podríamos ajustarlo, pero si vamos a variar algún monto de los
5 establecidos en el presupuesto como tal, no lo podríamos hacer.
6 Y en cuanto al plazo, igual, si estamos hablando de un plazo específico que estarían
7 aprobando hoy, para el desarrollador, no podríamos modificar ni siquiera por adenda el
8 acuerdo posteriormente porque estaríamos disminuyéndolo.
9 Obviamente uno siempre aprueba ampliaciones del plazo, ya sea adendas para
10 ampliaciones, pero porque son ampliaciones. Lo único que me preocuparía es eso que, si
11 fuésemos a hacer un cambio de fondo radical en cuanto a algún monto específico del
12 desarrollador, de costos directos o indirectos o lo que está ahí relacionado o del plazo, ahí
13 sí sería complicado.
14 Ahora bien, de la discusión no creo que digamos en aspectos de dinero, salvo el tema de
15 que, si se mantiene o no se mantiene lo de Bandera Azul y el tema de la variable social, el
16 monto, lo que estábamos hablando, una diferencia ahí podría ser lo de la formalización,
17 que eso como les digo, ahí no variaría tanto, porque de todas formas es liquidable.
18 Y en el otro tema del plazo que decía doña Eloísa, sobre si se podía reducir esos seis
19 meses del tiempo para la formalización o la constitución más bien del condominio, que ahí
20 efectivamente, bueno, ya lo dijimos y hay un compromiso, entonces ahí ahorita se podría
21 reducir ese plazo, no contemplarlo, porque ya don Walter dijo que ahí hay un compromiso
22 del constructor de que lo va a desarrollar el condominio, en paralelo con la construcción,
23 entonces ahí ya quedaría, digamos, ese plazo reducido, pero creo que no hay ningún otro
24 plazo así como que se hubiese considerado de fondo, salvo que sean asuntos de revisión.
25 Pero ya dice don Walter también que ya ha sido valorado por todo el equipo con muchísimo
26 detalle y que el plazo que se está estableciendo es el más recomendable, a excepción de
27 este tema de la constitución del condominio que decía doña Eloísa.
28 Pero bueno, al fin, en conclusión, lo único que les digo es que, si vamos a tomar en firme
29 ahorita el acuerdo de la aprobación, sí tendríamos que tener cuidado de qué cosas
30 estaríamos modificando y a ver si podríamos modificarlas eventualmente, porque estaría
31 aprobado ahorita en firme.
32 **Director Carazo Campos:** Creo que, para estar todos seguros, es un proyecto muy
33 grande, muy importante, sabemos que han hecho un gran análisis, en el Departamento

1 Técnico y demás, pero como decía don Dagoberto, son dos días que eso no va a cambiar
2 el mundo y no se va a caer el proyecto.

3 El lunes lo ponemos de primero, vemos puntuales los dos puntos, tres puntos que hemos
4 hablado, se analizan y contestan lo que hemos preguntado y se aprueba inmediatamente
5 y en firme. Y que no haya ningún cambio, porque es un proyecto muy grande y creo que
6 es importante mejor sacarlo como debe ser.

7 Entonces yo creería compañeros que es mejor dejarlo para lunes como lo propuso don
8 Dagoberto y todos estar seguros y claros, no va a pasar nada en tres días, ni va a hacer
9 diferencia los plazos. Han pasado meses y no firman un contrato aquí y eso no ha cambiado
10 tampoco, entonces tres días no va a ser la diferencia, entonces me parece que es mejor
11 dejarlo para el lunes.

12 Doña Eloísa, ¿Tenía algo que decir?

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, es que mi pregunta es si van a revisar el tema de la
14 Bandera Azul o para el lunes viene la misma propuesta, porque yo realmente tengo mi...

15 **Director Carazo Campos:** Bandera Azul, la parte social y que revisen el plazo y que lo
16 justifiquen, si nada se puede cambiar, pues si lo traen igual, nada se puede cambiar y listo
17 y se aprueba. O sea, yo creo que eso sería. Entonces me parece compañeros que
18 valoremos ese tema, lo vemos el lunes de primero y cerraríamos este tema aquí. Yo creo
19 que el lunes sería muy rápido.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Estoy de acuerdo.

21 **Director Carazo Campos:** Entonces, don Marlon. Estaríamos hasta aquí, ¿verdad?

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Esperate, dame un segundo. Únicamente para
23 implorarle a Marlon que el lunes haga lo que en la Asamblea Legislativa llaman un debate
24 reglado y no nos llevemos la sesión entera discutiendo todo lo que ya discutimos hoy, que
25 oigamos a la Administración.

26 Cuando Dago dice que la Administración se compromete a traerlo el lunes, pero que no
27 está en sus manos el resto y que él hable a nombre de la Administración, yo por supuesto
28 que entiendo eso de la Administración, pero estoy hablando desde mi experiencia en esta
29 Junta, que es que nunca nada dura 5 minutos, que todas las veces nos devolvemos sobre
30 los mismos temas en los que venimos hablando y que como hoy que teníamos cuatro o
31 cinco puntos en agenda, solo vimos uno y ya sobrepasamos la hora, lo mismo, mi
32 pronóstico desgraciadamente es que lo mismo va a pasar el lunes.

33 Entonces le quiero implorar a Marlon que llegue la Junta de manera en la que no permita
34 que eso vuelva a suceder el lunes.

- 1 **Director Carazo Campos:** Me parece muy bien doña Lina.
- 2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias doña Lina.
- 3 **Director Carazo Campos:** ¿Gustavo?
- 4 **Flores Oviedo:** Sí, don Marlon, yo en realidad ya hizo algunas observaciones doña Ericka,
- 5 y basado en la propuesta de don Dagoberto, me parece que no llevaba sentido aprobar,
- 6 don Marcos, precisamente esto, basado en algunas excepciones, porque podríamos tener
- 7 problemas de legalidad después.
- 8 Ahora bien, creo y como lo hemos planteado en otros momentos, se torna ingobernable la
- 9 decisión cuando evidentemente los plazos son tan extensos. Claro, estamos frente a un
- 10 proyecto de casi 8.000 millones de colones, como diría don Marlon, son inversiones muy
- 11 importantes y lo que representan y merecen una sana discusión. Pero lo más importante
- 12 sobre esto es como ya lo plantea doña Lina, es llegar sobre la base de las conclusiones
- 13 particulares y someterse a votación, no generar un proceso repetitivo.
- 14 **Director Carazo Campos:** Totalmente de acuerdo.
- 15 **Director Presidente:** Gracias, don Gustavo.
- 16 No, no, yo creo que por eso invertimos 3 horas. Ya los puntos que se van a ver el lunes
- 17 están claros.
- 18 Creo que hoy hubo el espacio para que todos hicieran consultas, aclaraciones y de nuevo,
- 19 doña Lina, yo creo que el lunes es a los puntos claros que estaban ahí, aclaraciones y
- 20 vamos, y creo que ese es el compromiso de los siete miembros en este momento, que es
- 21 hacerlo en esa línea para el próximo lunes.
- 22 Dagoberto, teníamos tres puntos, pero habíamos dicho que era hasta las siete y entonces
- 23 los podemos agendar para el próximo lunes o jueves. Creo que son importantes, pero no
- 24 eran esenciales como para un tema de plazos.
- 25 Entonces podemos dejar la sesión hasta aquí, si les parece.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor. Estamos de acuerdo. Muy bien, muchas gracias a todos, por
- 27 las observaciones.
- 28 **Director Presidente:** No, de nuevo agradecerles, fue bastante provechosa. Y bueno,
- 29 cerramos sesión a las 7:08 de la noche.
- 30 Buenas noches.
- 31 *****
- 32
- 33 Siendo las diecinueve horas con ocho minutos, se levanta la sesión.
- 34 *****