

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 09 DE OCTUBRE DE 2013**

5
6 **ACTA Nº 71-2013**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Guido Alberto Monge Fernández, Presidente; Alan Thompson
10 Chacón, Vicepresidente; Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas
11 Morales, Luis Fernando Salazar Alvarado y Santiago Villalobos Garita.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

15 *****

16
17 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

18
19 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:
20 Único: Audiencia a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para
21 analizar lo actuado por esa entidad con respecto al proyecto Vistas del Golfo II.

22 *****

23
24 **ARTÍCULO ÚNICO: Audiencia a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica –**
25 **Canadá, para analizar lo actuado por esa entidad con respecto**
26 **al proyecto Vistas del Golfo II**

27
28 De conformidad con lo resuelto en el acuerdo N°1 de la sesión 70-2013 del pasado 07 de
29 octubre, se procede a recibir en audiencia al Ing. Juan José Umaña Vargas y la Licda.
30 Katiana Aguilar, Gerente General y Subgerente General de la Fundación para la Vivienda
31 Rural Costa Rica – Canadá, respectivamente.

32
33 Inicialmente, el Ing. Umaña Vargas agradece la oportunidad que les ha dado esta Junta
34 Directiva de asistir a la presente sesión, y exponer ampliamente la actuación de la

1 Fundación Costa Rica Canadá en torno al proyecto habitacional Vistas del Golfo II y,
2 particularmente, en lo que respecta al proceso de exoneración de la red de alcantarillado
3 sanitario por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados; información
4 que está contenida en el oficio FVR-GG-122-2013 y que se está entregando a este
5 Órgano Colegiado.

6
7 Seguidamente, la Licda. Aguilar hace un recuento de este proyecto de vivienda y de las
8 gestiones realizadas por la Fundación Costa Rica – Canadá con respecto a la red de
9 alcantarillado sanitario, destacando que la primera etapa de este proyecto se concluyó y
10 está habitado desde el año 2008, y hasta el día de hoy no ha presentado ningún problema
11 en lo que respecta al tratamiento de las aguas residuales.

12
13 Explica que en esta segunda etapa (que ya está concluida), las gestiones realizadas ante
14 el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), se iniciaron desde hace
15 tres años y en ese período se ha estado en estrecha comunicación con la Gerencia
16 General de este Banco y la Dirección FOSUVI, teniéndose, en resumen y según se detalla
17 en el oficio FVR-GG-122-2013 del cual hace entrega a esta Junta Directiva, lo siguientes
18 hechos:

19 a) En agosto de 2008, mediante el oficio COND-2008-335 BIT-2008-48 del 06 de agosto
20 de 2008, el AyA comunica que la aprobación del visado de los planos, conforme el diseño
21 del proyecto

22 b) En setiembre de 2009, por medio de la nota RPC 2009-188, el AyA indica que en la
23 zona del proyecto no existe disponibilidad de alcantarillado sanitario y que ese instituto no
24 tiene proyectado a corto ni a mediano plazo, la construcción del sistema sanitario en esta
25 zona.

26 c) En el mes de octubre de 2010, mediante oficio el SUB-G-AID-UEN-EyP-2010-1236, la
27 Unidad de Estudios y Proyectos elabora un informe de inspección en el proyecto,
28 señalando que se realizaron cuatro pruebas de infiltración, obteniendo como resultado
29 que la permeabilidad in situ da una propiedad buena de drenaje.

30 d) En esta misma línea de acciones, en mayo de 2011, el AyA se refiere a la visita
31 realizada al proyecto en compañía de representantes de la Fundación Costa Rica –
32 Canadá, y hace una descripción de lo visto in situ, estableciendo una serie de
33 recomendaciones a seguir, dentro de las cuales se pide realizar una prueba de infiltración

1 por bloque, en el área de los drenajes, a fin de constatar si efectivamente lo construido
2 corresponde a las necesidades de las viviendas.

3 e) Cuatro meses después en setiembre de 2011, se remite a la Fundación copia de los
4 informes de las pruebas de infiltración realizadas por la empresa Ingeniería y
5 Perforaciones, (informes IP 11-70 e informe IP -11-78), cuyos resultados indican, en lo
6 conducente, lo siguiente:

7 - El informe IP-11-70, sobre las pruebas realizadas en los bloques B, C, F, G, H,
8 demostró que el terreno es apto para la utilización de drenajes convencionales tipo
9 zanjas de absorción, en el tanto se obtuvo una tasa de infiltración máxima de 9.73
10 min/cm, siendo 24 min/cm el límite máximo de aceptabilidad para utilizar sistemas de
11 tratamiento que aprovechen las características de absorción del suelo, según criterio
12 del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

13 - El informe IP-11-78, sobre las pruebas realizadas en los bloques A, D y E, evidenció
14 que las características de absorción son prácticamente nulas, teniendo una tasa
15 máxima de 153,13 min/cm y siendo el límite de aceptabilidad de 24 mm/cm, según
16 criterio del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

17 f) En diciembre de 2011, la Fundación Costa Rica – Canadá, por medio del oficio FVR-
18 GG-189-2011, remitió al AyA una propuesta técnica que explica, con base en los
19 resultados obtenidos en las pruebas de infiltración contenidas en los informes IP 11-70 e
20 IP-11-78, así como en razón de lo construido en el proyecto, que 110 lotes cumplen los
21 requisitos de permeabilidad solicitados en el documento técnico "Tanque Sépticos
22 Conceptos Teóricos Base y Aplicaciones". Dicho informe igualmente considera que los
23 lotes de los bloques A, D y E requieren una solución diferente, dados los resultados del
24 informe IP 11-78.

25 g) Mediante oficio SO-OF-0463-2011, del 08 de diciembre de 2011, la Subgerencia de
26 Operaciones del BANHVI le informa al Gerente General de dicho Banco, con copia a la
27 Dirección FOSUVI, la propuesta técnica planteada por la Fundación en el oficio FVR-GG-
28 189-2011 al AyA, haciendo un resumen de lo propuesto por la Fundación y haciendo
29 referencia expresamente a dicho documento. En este oficio queda claro que tanto la
30 Dirección FOSUVI, la Sub Gerencia de Operaciones y la Gerencia General del BANHVI,
31 al menos desde ese momento tenían conocimiento pleno de los informes IP 11-70 y 11-
32 78, sus resultados e implicaciones de cara al proyecto.

33 h) Con la nota GG-ME-1153-2011, del 9 de diciembre de 2011, el Gerente General del
34 BANHVI informa a los miembros de esta Junta Directiva lo indicado en el oficio SO-OF-

1 0463-2011 de la Subgerencia de Operaciones del BANHVI, citado en el punto anterior.

2 i) A partir del momento en que el AyA avala la intención de la Fundación de habilitar las
3 soluciones de vivienda que no tienen problemas de infiltración, se ingresa la propuesta de
4 un proyecto fraccionado en dos etapas, la primera que consiste en 110 viviendas y una
5 segunda a la espera de una solución diferente. Durante el 2012 se trabaja en el
6 planteamiento fraccionado del proyecto, gestión que fue resuelta el 17 de octubre de
7 2012.

8 j) El 21 de diciembre de 2012, la Fundación presenta formalmente la solicitud de
9 exoneración de red sanitaria del proyecto, esto mediante oficio FVR-GG-180-2012.

10 k) Con fecha 17 de abril de 2013, con la nota SUB-G-AID-UEN-GA-2013-0412, se emite el
11 informe sobre pruebas de bombeo realizadas por el AyA en pozos cercanos al proyecto,
12 con el fin de valorar la posible afectación de contaminantes a mantos acuíferos de
13 tanques sépticos.

14 l) El 23 de abril de 2013, se complementa la información técnica solicitada por el AyA
15 respecto a la exoneración de la red sanitaria. El informe presentado con el oficio FVR GG-
16 045-2013 anexa el informe del geólogo Roberto Chaves, mediante el cual se explica y se
17 demuestra que no existe de contaminación de mantos acuíferos cercanos al proyecto,
18 único elemento pendiente a ese momento para emitir la nota de exoneración.

19 m) El 15 de mayo de 2013, es comunicada a la Fundación la nota de exoneración número
20 SUB-GAID-EX0-2013-022, misma que indica entre otras cosas, que se logró aclarar la
21 información hidrogeológica pertinente para resolver mejor con respecto al caso en
22 estudio, específicamente el modelo hidrogeológico de sitio y datos asociados, para
23 visualizar el modelo de comportamiento del tránsito de contaminantes de la zona no
24 saturada y saturada bajo el área del proyecto en estudio.

25 n) Con base a los resultados de permeabilidad obtenidos por el AyA, esta institución
26 gubernamental dictamina que de acuerdo a la permeabilidad in situ, la propiedad de
27 drenaje es buena. Este documento otorga exoneración de la red sanitaria para todo el
28 proyecto y a su vez, valida que se utilicen todos los 143 lotes del proyecto, en vista de que
29 los resultados del informe SUB-G-AID-UEN-EyP-2010-1236, indican que la permeabilidad
30 in situ da una propiedad buena de drenaje.

31 o) Con este requisito ya cumplido, el 28 de mayo de 2013, se presenta la lámina de
32 mosaico del proyecto y todos los requisitos necesarios para visar el proyecto ante el
33 INVU.

34 p) El 19 de junio de 2013, se obtiene el visado de la lámina catastral ante el INVU,

desencadenando por consiguiente, todas las acciones siguientes de Catastro y visado municipal de los lotes y áreas públicas. A la fecha, se encuentran visados por la Municipalidad de Puntarenas los lotes y áreas públicas objeto del proyecto.

Explica luego, que de la secuencia de trámites y resultados obtenidos, queda claramente demostrado que el proyecto fue tramitado ante las instituciones y a pesar de lo extenso y tortuoso del trámite, todos los avales técnicos fueron obtenidos ante las instituciones respectivas en los momentos correspondientes.

Agrega que las instituciones tuvieron a su haber, siempre la información completa para la toma de sus decisiones y avales, misma que a partir del momento en que la Fundación asumió directamente, siempre fue de conocimiento del BANHVI.

Además recalca la Licda. Aguilar, que la exoneración otorgada por el AyA es para todos los 143 lotes, ya que no se manifiesta en ninguna parte del documento, condicionamiento alguno para un grupo de lotes en particular y se están usando los valores que el AyA determinó de acuerdo con sus participaciones en los trabajos y ensayos de campo, así como posteriores informes de aprobación. Añade que además se ha demostrado que esta exoneración no está condicionada de ninguna otra manera, simplemente se aclara (como en todo proyecto de urbanización) que no implica el otorgamiento de permiso de construcción y que los planos deben cumplir con todas las etapas y trámites correspondientes. Y en este sentido, afirma que el visado del AyA estaba otorgado desde 2008 y como se detalló anteriormente, una vez obtenida la exoneración de la red sanitaria, se cumple con la presentación correspondiente ante las otras instituciones.

Por otra parte y a raíz de varias consultas de los señores Directores sobre los datos expuestos y particularmente sobre los resultados del informe IP-11-78 (en el cual se basó la Administración para recomendar la ejecución de pruebas adicionales de infiltración), el Ing. Umaña Vargas señala que aunque las pruebas realizadas resultaron positivas en los bloques B, C, F, G y H, la Dirección FOSUVI recomendó efectuar pruebas adicionales en esos bloques, argumentando (lo que a criterio de la Fundación es cuestionable), que los puntos donde se realizaron pruebas en los bloques A, D y E, donde la capacidad de absorción es negativa, están relativamente cercanos a esos otros bloques.

1 Agrega que con fundamento en todos los documentos y estudios efectuados en el terreno,
2 la Fundación Costa Rica – Canadá considera que las pruebas realizadas en los bloques
3 B, C, F, G y H del proyecto, son suficientes para colegir que –tal y como lo autorizó el
4 AyA– en esos bloques es viable el uso de tanque sépticos y drenajes. No obstante, y
5 para que este Banco tenga un mayor respaldo de que la Fundación estará anuente a velar
6 por el debido funcionamiento de los sistemas de tratamiento de aguas servidas, solicita
7 que el BANHVI autorice que se continúe el trámite de las solicitudes de Bono Familiar de
8 Vivienda de los bloques B, C, F, G y H, sin que tengan que realizarse pruebas adicionales
9 de infiltración, pero tomando en cuenta la disposición de la Fundación a otorgar una
10 garantía real, para asegurar el adecuado tratamiento de las aguas servidas, incluyendo –
11 si fuera necesario– la conexión de las viviendas afectadas a la planta de tratamiento que
12 se estará construyendo en la tercera etapa del proyecto.

13
14 - A partir de este momento se retiran de la sesión el Ing. Umaña Vargas y la Licda.
15 Aguilar.

16
17 Posteriormente y con base en el análisis que se realiza en torno a la información
18 suministrada por la Fundación Costa Rica – Canadá, los señores Directores y el señor
19 Gerente General a.i. coinciden en que el informe emitido por el AyA sobre los resultados
20 de permeabilidad realizados por ese instituto en el proyecto, donde se dictamina que la
21 propiedad de drenaje es buena, se exonera de la red sanitaria para todo el proyecto y, a
22 su vez, se valida el uso de los 143 lotes del proyecto, viene a ser un aspecto relevante
23 para resolver la solicitud que ha planteado en esta sesión la Fundación Costa Rica –
24 Canadá.

25
26 En este sentido, se considera que los estudios realizados por el AyA, así como las
27 resoluciones que respecto a este proyecto ha emitido ese instituto, no permiten concluir
28 que en las viviendas ubicadas en los bloques B, C, F, G y H del proyecto, es inapropiado
29 el uso de tanques sépticos y drenajes para tratar las aguas residuales.

30
31 Sin embargo, dado que tampoco se puede afirmar con total certeza, que todas las
32 viviendas de esos bloques están exentas de mostrar problemas para tratar las aguas
33 servidas, se estima que la duda razonable que planteó la Dirección FOSUVI en el informe
34 DF-OF-1286-2013 es válida y prudente, y consecuentemente, no se encuentran

suficientes argumentos para suspender la ejecución del acuerdo N°4 de la sesión 68-2013, en cuanto a la realización de pruebas de infiltración adicionales en los bloques B, C, F, G y H del proyecto.

Bajo esta perspectiva, con el propósito de no generar más atrasos en el trámite de este proyecto de vivienda y considerando lo planteado por el Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá, en cuanto a que esa entidad está anuente a garantizar que todas las viviendas cuenten con un adecuado tratamiento de las aguas servidas, se estima pertinente autorizar a la Administración para que reciba de la Fundación Costa Rica – Canadá, para el análisis y la elaboración de los informes correspondientes, las solicitudes de financiamiento de los bonos de vivienda correspondientes a los bloques B, C, F, G y H de dicho proyecto habitacional, pero bajo el siguiente procedimiento:

a) Si luego de analizar los casos presentados por la entidad autorizada, todavía no se tienen los resultados de las pruebas adicionales de infiltración, pero los estudios técnicos concluyen en la pertinencia de recomendar la aprobación de los subsidios, deberá incluirse el establecimiento de una garantía satisfactoria, para asegurar que ante eventuales resultados negativos de las pruebas de infiltración en alguno de los bloques analizados, la entidad autorizada determine y lleve a cabo una solución efectiva para el tratamiento de las aguas residuales de las viviendas del respectivo bloque.

b) Si dentro del proceso de análisis de los casos, la entidad autorizada presenta los resultados de las pruebas de infiltración, la recomendación de la Administración deberá incluir, para los bloques donde eventualmente las pruebas de infiltración arrojen resultados negativos, la solución técnica que haya determinado la entidad autorizada para el tratamiento de las aguas residuales de esos bloques, así como el establecimiento una garantía satisfactoria, para asegurar que la entidad autorizada realice las obras correspondientes para el tratamiento de las aguas residuales de las viviendas.

De esta forma, con fundamento en los informes citados, así como en los argumentos y observaciones realizadas en torno al tema, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N°4 de la sesión 68-2013 del 30 de setiembre de 2013 y acogiendo lo recomendado por la Administración en los oficios GG-ME-0964-2013

y DF-OF-1286-2013, esta Junta Directiva ordenó la realización de pruebas de infiltración adicionales en los bloques B, C, F, G y H del proyecto Vistas del Golfo II, tramitado por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

Segundo: Que atendiendo lo solicitado por esa entidad autorizada en el oficio FVR-GG-120-2013, del 07 de octubre de 2013, y conforme consta en el acuerdo N°1 de la sesión 70-2013 de esa misma fecha, la ejecución de la citada disposición se dejó en suspenso hasta conocer y analizar la información que ha entregado y expuesto esa Fundación en la presente sesión.

Tercero: Que mediante el oficio FVR-GG-122-2013, de fecha 09 de octubre de 2013, la Fundación Costa Rica – Canadá presenta un detalle de las acciones realizadas en torno al proceso de exoneración de la red de alcantarillado sanitario, por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, para el proyecto habitacional Vistas del Golfo II etapa, señalando, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“El 15 de mayo de 2013, es comunicada a la Fundación la nota de exoneración número SUB-GAID-EX0-2013-022, misma que indica entre otras cosas lo siguiente:

- Se logró aclarar la información hidrogeológica pertinente para resolver mejor con respecto al caso en estudio (específicamente aclarar el modelo hidrogeológico de sitio y datos asociados para visualizar el modelo de comportamiento del tránsito de contaminantes de la zona no saturada y saturada bajo el área del proyecto en estudio (gira de campo realizada los días jueves 07 y viernes 08 de marzo de 2013).
- Con base a los resultados de permeabilidad obtenidos por el A y A, esta institución gubernamental dictamina que de acuerdo a la permeabilidad en situ la propiedad de drenaje es buena.
- Este documento otorga exoneración de la red sanitaria para todo el proyecto y a su vez, valida que se utilicen todos los 143 lotes del proyecto, en vista de que los resultados del informe SUB-G-AID-UEN-EyP-2010-1236 indican que la permeabilidad en situ da una propiedad buena de drenaje.”

Cuarto: Que lo resuelto en citado informe por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), viene a ser un aspecto relevante para resolver el planteamiento realizado en esta sesión por la Fundación Costa Rica – Canadá, en el tanto

los estudios efectuados por el AyA, así como las resoluciones que sobre este proyecto ha emitido ese instituto, no permiten concluir que para las viviendas de los bloques B, C, F, G y H del proyecto, es inapropiado el uso de tanques sépticos y drenajes. No obstante, dado que esa información tampoco permite asegurar que todas las viviendas de esos bloques están exentas de mostrar problemas para tratar las aguas servidas, la duda razonable que planteó la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-1286-2013 es válida y prudente; razón por la cual no se encuentra suficiente justificación para suspender la ejecución del acuerdo N°4 de la sesión 68-2013.

Quinto: Que no obstante lo anterior, con el propósito de no generar más atrasos en el trámite de este proyecto de vivienda y considerando lo planteado por el Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá, en cuanto a que esa entidad está anuente a garantizar que todas la viviendas cuenten con un adecuado tratamiento de las aguas servidas, se estima oportuno autorizar a la Administración para que reciba de la Fundación Costa Rica – Canadá, para el análisis y la elaboración de los informes correspondientes, las solicitudes de financiamiento de los bonos de vivienda de los bloques B, C, F, G y H de dicho proyecto habitacional, pero bajo un procedimiento que garantice un suficiente y efectivo tratamiento a las aguas residuales de las viviendas.

Por tanto, se acuerda:

1) Confirmar y ordenar la ejecución del acuerdo N°4 de la sesión 68-2013 del 30 de setiembre de 2013, referido a la realización de pruebas de infiltración adicionales en los bloques B, C, F, G y H del proyecto Vistas del Golfo II.

2) Autorizar a la Administración para que reciba de la Fundación Costa Rica – Canadá, para el análisis y la elaboración de los informes correspondientes, las solicitudes de financiamiento de los bonos de vivienda de los bloques B, C, F, G y H de dicho proyecto habitacional, bajo el siguiente procedimiento:

- a) Si luego de analizar los casos presentados por la entidad autorizada, todavía no se tienen los resultados de las pruebas adicionales de infiltración, pero los estudios técnicos concluyen en la pertinencia de recomendar la aprobación de los subsidios, deberá incluirse el establecimiento de una garantía satisfactoria, para asegurar que ante eventuales resultados negativos de las pruebas de infiltración en alguno de los bloques analizados, la entidad autorizada determine y lleve a cabo una solución

efectiva para el tratamiento de las aguas residuales de las viviendas del respectivo bloque.

- b) Si dentro del proceso de análisis de los casos, la entidad autorizada presenta los resultados de las pruebas de infiltración, la recomendación de la Administración deberá incluir, para los bloques donde eventualmente las pruebas de infiltración arrojen resultados negativos, la solución técnica que haya determinado la entidad autorizada para el tratamiento de las aguas residuales de esos bloques, así como el establecimiento una garantía satisfactoria, para asegurar que la entidad autorizada realice las obras correspondientes para el tratamiento de las aguas residuales de las viviendas.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las diecinueve horas con quince minutos, se levanta la sesión.
