

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 13 DE FEBRERO DE 2014**

5
6 **ACTA Nº 14-2014**

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 Ausente con justificación: Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno.

17 *****

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Visita de la Ing. Vanessa Rosales Ardón, Presidenta de la Comisión Nacional de
23 Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.
24 2. Análisis sobre el sistema de tratamiento de aguas residuales del proyecto Vistas del
25 Golfo II.

26 *****

27
28 **ARTÍCULO PRIMERO: Visita de la Ing. Vanessa Rosales Ardón, Presidenta de la**
29 **Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de**
30 **Emergencias**

31
32 De conformidad con lo resuelto en el acuerdo N°7 de la sesión 05-2014 de pasado 05 de
33 enero, se procede a recibir en audiencia a la Comisión Nacional de Prevención de
34 Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), y para estos efectos se incorporan a la sesión

los siguientes funcionarios de dicha institución: Ing. Vanessa Rosales Ardón, Presidenta Ejecutiva; Lic. Eduardo Mora Castro, Asesor Legal; y M.Sc. Sigifredo Pérez Fernández, Director Ejecutivo a.i.; así como la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; y Walter Bolaños Rojas, funcionario de dicha Dirección.

Inicialmente, la Ing. Rosales Ardón agradece la oportunidad que les ha dado esta Junta Directiva de asistir a la presente sesión, ocasión en la desean exponer dos temas que son del mayor interés de esa entidad, relacionados la ejecución del convenio para otorgar soluciones de vivienda a familias damnificadas de la tormenta tropical Thomas; convenio que ha sido novedoso para ambas instituciones y que a pesar de los contratiempos y el proceso de acoplamiento que ha requerido, ciertamente se ha venido haciendo más eficiente en los últimos meses y ha permitido atender a un grupo importante de familias damnificadas de la tormenta tropical Thomas.

Agrega que algunas dificultades de orden práctico y que escapan al marco de acción del BANHVI y de la CNE, han impedido una mayor aplicación de los recursos presupuestados, y por esta razón es necesario que, en primera instancia, durante las próximas semanas se realice una estimación de los fondos que serán requeridos durante el plazo que le resta al convenio, con el propósito de establecer, por un lado, los recursos de ese convenio que podrían redirigirse a la atención de familias afectadas por el terremoto de Nicoya, y por otro lado, la suma que no sería aplicada a problemas de vivienda de ambas emergencias y que, por tanto, debe trasladarse de la Caja Única del Estado al Fondo de Emergencias, con el fin de ser utilizada en futuras emergencias decretadas por el Poder Ejecutivo.

En segundo lugar plantea, en conjunto con el Lic. Mora Castro, que a raíz de la experiencia adquirida con la ejecución del convenio suscrito para la emergencia Thomas, se ha valorado la conveniencia de promover la suscripción de un convenio marco, para la atención de casos de vivienda provocados por situaciones de emergencia, con el objetivo de evitar la preparación de un nuevo convenio cada vez que se presenta una emergencia y que, por el contrario, se continúe trabajando como hasta ahora, pero con la ventaja de que al no tener los recursos en la Caja Única del Estado sino más bien en el Fondo de Emergencias, el procedimiento para el giro de los recursos sería más ágil.

1 Y en esta dirección, el Lic. Mora Castro informa que en un plazo de aproximadamente
2 ocho días, se estará sometiendo a la revisión de la Administración del BANHVI, un primer
3 borrador del citado convenio marco, con el fin de que sea avalado por ambas juntas
4 directivas en las próximas semanas, de tal forma que sea formalizando entre ambas
5 instituciones en el corto plazo y venga a sustituir el actual convenio de la emergencia
6 Thomas.

7
8 Sobre lo expuesto, el señor Gerente General a.i. comenta que próximamente la
9 Administración estará elaborando y enviando a la Comisión de Emergencias, una
10 estimación de los recursos que aún se requieren para atender los casos de la emergencia
11 Thomas. Y adicionalmente, manifiesta que está de acuerdo en sustituir el convenio de
12 esta emergencia por un convenio marco para atender problemas de vivienda provocados
13 por cualquier situación de emergencia.

14
15 Por otra parte, el Lic. Pérez Fernández explica el procedimiento que debe seguirse para
16 que el Ministerio de Hacienda reintegre al Fondo de Emergencias, el remanente de los
17 recursos que no se aplicarán a casos de vivienda de la emergencia Thomas; luego de lo
18 cual, el señor Gerente General a.i. atiende una consulta de la Directora Salas Morales,
19 sobre las limitaciones que se presentan para desarrollar proyectos dirigidos a
20 damnificados de emergencias, respondiendo que la postulación de los proyectos es muy
21 compleja porque depende de que los desarrolladores encuentren terrenos aptos y
22 financieramente viables para reubicar las familias afectadas; y sumado a esto, se tiene el
23 inconveniente de los proyectos para atender emergencias, deben cumplir con los mismos
24 requisitos que cualquier otro proyecto habitacional.

25
26 Posteriormente, el Lic. Pérez Fernández expone y analiza con los señores Directores, un
27 resumen de la situación de cada uno de los casos de la emergencia Thomas que –al
28 amparo del convenio vigente– han sido comunicados a la Comisión de Emergencias por
29 parte del BANHVI; y al respecto se acoge una solicitud de la Ing. Rosales Ardón, para que
30 además de presentar a esa institución una proyección de los recursos que serán
31 necesarios para atender los casos pendientes de trámite, se le remita un informe sobre
32 los casos atendidos en el marco de esta emergencia, tanto con recursos del FOSUVI
33 como con fondos de la Comisión de Emergencias, incluyendo un detalle de los casos de

1 familias damnificadas que fueron valoradas y que por diferentes motivos no cumplieron
2 los requisitos para brindarles una solución de vivienda.

3
4 Finalmente, la Junta Directiva agradece a las autoridades de la Comisión Nacional de
5 Emergencias su asistencia a la presente sesión, y de conformidad con los temas
6 expuestos y analizados, toma el siguiente acuerdo:

7
8 **ACUERDO N°1:**

9 Instruir a la Administración, para darle prioridad al análisis y presentación a esta Junta
10 Directiva, de la propuesta de convenio marco que en los próximos días remitirá la
11 Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, tendiente a
12 solventar los problemas de vivienda a familias afectadas por situaciones de emergencia
13 decretadas por el Poder Ejecutivo.

14
15 Adicionalmente, se solicita a la Administración que elabore y remita a la Comisión
16 Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, una estimación de los
17 fondos que serán requeridos durante el plazo que le resta al convenio suscrito para la
18 atención de problemas de vivienda ocasionados por la tormenta tropical Thomas, así
19 como un informe sobre los casos atendidos por el Sistema Financiero Nacional para la
20 Vivienda en el marco de dicha emergencia, tanto con recursos del FOSUVI como con
21 fondos de la Comisión Nacional de Emergencias, incluyendo un detalle de los casos de
22 familias damnificadas que fueron valoradas y que por diferentes motivos no cumplieron
23 los requisitos para brindarles una solución de vivienda.

24 **Acuerdo Unánime.-**

25 *****

26
27 **ARTÍCULO SEGUNDO: Análisis sobre el sistema de tratamiento de aguas residuales**
28 **del proyecto Vistas del Golfo II**

29
30 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la Ing. Rosales Ardón, el Lic.
31 Mora Castro, el M.Sc. Pérez Fernández, la licenciada Camacho Murillo y el Lic. Bolaños
32 Rojas.

33

1 Con el propósito de analizar la situación del sistema de tratamiento de aguas residuales
2 del proyecto Vistas del Golfo II, se incorporan a la sesión los siguientes representantes de
3 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá: Ing. Juan José Umaña Vargas,
4 Gerente General; Lic. Katiana Aguilar Barquero, Subgerente General; y Mauricio Alvarado
5 Herrera, Gerente de Operaciones; así como los ingenieros Carlos Cortés Ortiz e Israel
6 D'Oleo Ochoa, jefe y funcionario del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI,
7 respectivamente.

8
9 Adicionalmente se tiene a la vista el oficio FVR-GG-023-2014 del 11 de febrero de 2014,
10 mediante el cual, el Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá, somete a la
11 consideración de esta Junta Directiva, una propuesta para asegurar el correcto
12 tratamiento de las aguas residuales del proyecto Vistas del Golfo II, ubicado en el distrito
13 Chomes del cantón de Puntarenas.

14
15 Inicialmente, el Ing. Umaña Vargas agradece la oportunidad que les ha dado esta Junta
16 Directiva de asistir a la presente sesión, con el fin de exponer ampliamente la actuación
17 de la Fundación Costa Rica Canadá en torno a este proyecto habitacional y,
18 particularmente, en lo que respecta al tema de las soluciones para el tratamiento de
19 aguas residuales; información que está contenida en el citado oficio FVR-GG-023-2014.

20
21 En este sentido, hace un recuento de este proyecto de vivienda y de las gestiones
22 realizadas por esa entidad autorizada en materia de aguas residuales, destacando que a
23 pesar de que la primera etapa de este proyecto no ha presentado ningún problema con
24 los tanques sépticos, la Fundación se compromete a otorgar una garantía real de ¢100
25 millones para resolver cualquier situación adversa, sumado esto a que si en un plazo
26 perentorio se evidencian problemas en esta materia, se colocaría una red colectora que
27 lleve el efluente de los tanques sépticos a una planta de tratamiento, la cual estará
28 ubicada en la etapa tercera de este proyecto y que actualmente se encuentra en el
29 proceso de obtención de permisos ante las instancias competentes.

30
31 Posteriormente y consultado sobre el anterior planteamiento de la Fundación Costa Rica –
32 Canadá, el ingeniero Cortés Ortiz explica primero el análisis que realizó el Departamento
33 Técnico en torno a la solicitud de financiamiento presentada por la entidad autorizada,
34 concluyendo que los estudios permitieron determinar, en resumen, que las viviendas no

1 cumplen los requisitos para ser financiadas bajo la modalidad de compra de vivienda
2 existente, puesto que la limitada capacidad de infiltración del terreno no hace viable el uso
3 de tanques sépticos para el tratamiento de las aguas residuales.

4
5 Adicionalmente y con respecto a la propuesta que ahora se conoce, señala que desde el
6 punto de vista estrictamente técnico, ciertamente puede ser una solución viable para
7 resolver la problemática, pero esta posibilidad no corresponde a la realidad actual del
8 proyecto, en el tanto no se ha construido la planta de tratamiento y por ende no se puede
9 analizar su viabilidad para que las viviendas cumplan con los requisitos correspondientes.

10
11 Sobre estos comentarios, el Ing. Umaña Vargas aclara que en razón de que se tiene
12 claridad de que en este momento las viviendas no cumplen con los requisitos para su
13 financiamiento, es que se ha presentado la propuesta que ahora se discute, de forma tal
14 que el Banco tenga una garantía real ante eventuales problemas, teniendo en cuenta que
15 en las viviendas de la primera etapa no presentan inconvenientes.

16
17 Seguidamente el Ing. D'Oleo Ochoa atiende una consulta del Director Thompson Chacón,
18 sobre los alcances de la exoneración que el AyA otorgó a este proyecto para construir la
19 red sanitaria, explicando que esa exoneración se sustenta en que no hay evidencias de
20 que el sistema de tanques sépticos vaya a contaminar aguas subterráneas. Sin embargo,
21 la misma exoneración advierte que el sistema de tratamiento de aguas residuales debe
22 construirse de acuerdo con normas técnicas que garanticen el adecuado tratamiento;
23 esto, a pesar de que ese Instituto contaba en ese momento solo con cuatro pruebas de
24 permeabilidad y no con los resultados de los estudios de infiltración que se efectuaron
25 posteriormente.

26
27 Adicionalmente y refiriéndose a la observación de que la primera etapa del proyecto no ha
28 presentado problemas con el uso de tanques sépticos, el ingeniero Cortés Ortiz señala
29 que aunque esta situación no se puede calificar de irrelevante, lo cierto es que el
30 Departamento Técnico tiene la obligación de enfocarse a la valoración de las condiciones
31 de la etapa que se está proponiendo financiar; y desde esta perspectiva, la información
32 técnica evidencia que las viviendas postuladas no cumplen la normativa vigente.

33

Luego de varios comentarios y criterios sobre lo anterior, el Director Saborío Saborío opina que si se analiza este tema únicamente desde el punto de vista técnico, ciertamente los problemas que presenta el proyecto en cuanto a la capacidad de absorción del suelo y, consecuentemente, sobre la posibilidad de que no funcionen adecuadamente los tanques sépticos, podrían resolverse mediante el financiamiento paralelo (no posterior) de la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales. No obstante, aclara que ante esta posibilidad técnica, lo que debería analizarse son las características y las condiciones de esa planta de tratamiento, así como los costos que esto implicaría para cada solución habitacional, y fundamentalmente, la viabilidad legal de que el BANHVI pueda financiar la compra de esas viviendas con recursos del FOSUVI.

Finalmente y con base en el análisis que se realiza en torno a la información suministrada por la Fundación Costa Rica – Canadá y las observaciones de los funcionarios del Departamento Técnico, los señores Directores se refieren al interés de esta Junta Directiva por resolver el problema habitacional de las familias que aspiran a una vivienda en este proyecto de vivienda, pero también concuerdan en que ahora lo pertinente es solicitarle a la Administración, que valore integralmente la propuesta de la Fundación Costa Rica – Canadá, no sólo desde el punto de vista técnico, sino también desde la perspectiva administrativa y legal que rige este tipo de solicitudes de financiamiento, con el propósito de determinar la viabilidad de financiar estas soluciones de vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración, para que valore integralmente la propuesta presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, mediante el oficio FVR-GG-023-2014 del 11 de febrero de 2014, tanto desde el punto de vista técnico, como desde la perspectiva administrativa y legal que rige este tipo de solicitudes de financiamiento, con el propósito de determinar y resolver la viabilidad de financiar las soluciones de vivienda de la segunda etapa del proyecto Vistas del Golfo.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.
