



GG-OF-0437-2020

23 de abril de 2020

Doctora
Catalina Crespo Sancho
Defensora de los Habitantes
DEFENSORÍA DE LOS HABITANTES DE LA REPÚBLICA

Estimada señora Crespo:

Me refiero a su estimable oficio No. DH-CV-0184-2020, en el que se refiere a una denuncia planteada por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), sobre el documento de capacidad hídrica del proyecto de vivienda de interés social denominado Loma Linda, ubicado en la comunidad de 27 de Abril, en Santa Cruz de la provincia de Guanacaste.

Previo a presentar el argumento sobre las consultas planteadas por la Defensoría de los Habitantes, conviene presentar información de referencia asociada con la normativa vigente en la temática analizada.

En la sesión 048-2018 de la Junta Directiva del AyA se aprobó la modificación del Reglamento para la Prestación de Servicios del AyA. En el artículo 26 de este reglamento se indica que:

“...Cuando un desarrollador solicite la aprobación de un proyecto constructivo en conjunto con la infraestructura primaria de agua potable y/o saneamiento, conforme a lo indicado en la constancia de capacidad hídrica [...]se incorporará como anexo un cronograma de obras en meses a partir de la fecha de aprobación de los planos [...] En caso **de incumplimiento de los términos del compromiso o del cronograma de obras**, se procederá a revocar la constancia de capacidad hídrica por parte del AyA...” (destacado no es del original)

Al respecto se indica que todo proyecto habitacional del BANHVI se aprueba en conjunto con el cronograma de obras, y en caso de requerirse la ejecución de infraestructura externa potable, ésta se incorpora en dicho documento.

Al respecto se procede a responder las consultas planteadas por la Defensoría de los Habitantes, en el orden en que estas fueron planteadas en el oficio remitido.

a. La Defensoría de los Habitantes recibió el 1 de abril de 2020 a la Alcaldesa de Santa Cruz, señora María Rosa López, la cual presentó oficios del AyA, en el que dicha institución solicitó a la municipalidad la paralización del proceso constructivo, pues argumentan que el desarrollador no ha realizado las mejoras de infraestructura al acueducto local.

El proyecto Loma Linda fue aprobado mediante el acuerdo de Junta Directiva del BANHVI N°7 de la sesión 47-2019, consistente de la compra de una finca en verde, desarrollo de obras de infraestructura y construcción de 106 viviendas (mediante la modalidad de Conjunto Residencial), con un monto de inversión de ₡2.408.807.074,28.



El avance aproximado de obras es del 17%, mientras que el avance teórico debería ser del 40%. El atraso registrado ha sido advertido en la fiscalización de inversiones realizado por la Entidad Autorizada, y por la inspección técnica del BANHVI.

Se aclara que, de acuerdo con el cronograma de obras aprobado, la ejecución de la infraestructura potable externa está prevista para los últimos cinco meses de construcción del proyecto (del total de 12 meses del proceso constructivo), por lo que dicha situación no corresponde con una irregularidad, sino que forma parte del plan de trabajo avalado.

b. Indicar si el BANHVI tenía conocimiento que el desarrollador había iniciado la construcción de las viviendas sin ejecutar las mejoras de la infraestructura del acueducto, y señalar si se giraron recursos para la construcción de las casas del proyecto.

El BANHVI avaló el cronograma de obras como parte del financiamiento aprobado del proyecto. La realización de los desembolsos se realiza en función de la inversión verificada en sitio.

Efectivamente se han realizado desembolsos al desarrollador, correspondiendo al pago de las obras ejecutadas en sitio, sin embargo, no se han realizado adelantos o pagos por concepto de las obras potables externas.

c. Se solicita pronunciarse con respecto a lo indicado por el AyA a la Municipalidad de Santa Cruz.

En relación con los oficios SG-GSD-2019-01311, GSD-UEN-GAR-2020-01272 y SG-GSD-2020-00441, emitidos por las distintas dependencias del AyA, se destaca lo siguiente:

➤ *Oficio Capacidad Hídrica del AyA, SG-GSD-2019-01311 del 13 de setiembre de 2019*

Vigencia: 6 meses

Población actual servida por ASADA Paso Hondo: 228 conexiones

Conexiones de proyecto: 110 unidades

Obras primarias a pagar **con recursos de BANHVI** para una población esperada a 20 años: **652 conexiones (el BANHVI debe invertir recurso destinado a viviendas, para habilitar servicios a 542 conexiones que no son del proyecto de Interés Social en cuestión)** (destacado no es del original).

Observaciones: En la tercera página de la disponibilidad se indica “El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados verificará que las obras de extensiones de ramal y otras obras necesarias, **estén concluidas a satisfacción en el momento en que se solicite que el Proyecto se interconecte al sistema de abastecimiento de agua potable.**” (destacado no es del original).

➤ *Oficios Sancionatorios del AyA GSD-UEN-GAR-2020-01272 del 27 de marzo de 2020 y SG-GSD-2020-00441 del 30 de marzo de 2020*

Argumento 1: cambio de uso de destino de paja de agua existente en sitio.

Argumento 2: pretenden la conclusión de las obras primarias del sistema potable externo, previo al inicio de la construcción del proyecto urbanístico.



Acciones tomadas por AyA: remover paja de agua existente en sitio y solicitar a la municipalidad local la anulación del permiso de construcción.

➤ *Objeción del AyA sobre permiso de construcción asociado únicamente a las obras de infraestructura*

El proyecto dispone del permiso 626-2019, otorgado el 28 de octubre de 2019 por la Municipalidad de Santa Cruz, el cual se encuentra vigente, y se tramitó bajo la modalidad de “Conjunto Residencial”, que incluye tanto el desarrollo de obras de infraestructura como la construcción de las viviendas.

➤ *Conclusiones del Departamento Técnico del BANHVI*

- i. Sobre la eliminación de la paja de agua existente en sitio, y la obligación de gestionar la dotación de la paja para fines urbanísticos según el reglamento vigente de servicios del AyA, se considera que debe aplicarse lo que indica la legislación y cumplir los requisitos establecidos para tal fin.
- ii. Sobre el argumento de obligar a la ejecución de obras primarias previo a la construcción del desarrollo urbanístico, es contrario al contenido de la nota de capacidad hídrica destacado previamente, por lo que se constituiría en un cambio ilegal en detrimento de los derechos del desarrollador, por cuanto un documento en su momento vigente dictaba las condiciones que regulaba la ejecución de las obras potables primarias.
- iii. Aunado a lo destacado, existe un ente público que aprobó las condiciones técnicas de las obras por ejecutar (BANHVI), quien responde ante el propio Estado por cumplir con los compromisos adquiridos mediante el financiamiento del proyecto referido.
- iv. Finalmente se reitera el compromiso asumido por la Presidencia Ejecutiva del AyA en el trámite de la modificación del reglamento de servicios (coordinado por Casa Presidencial), en el cual se está incorporando en el articulado la explicación clara que para los proyectos de Interés Social financiados por el BANHVI, se permite la ejecución de las obras según el cronograma avalado por dicha institución, y la vigencia de la capacidad hídrica se otorgaría hasta el cierre del proyecto, condicionando el otorgamiento de disponibilidad de servicios hasta que se reciba a satisfacción las obras primarias y de infraestructura del proyecto.

➤ *Efectos adversos sobre el proyecto por eventuales medidas sancionatorias del AyA*

En caso de que esas sanciones se ejecutaran, ocasionaría un importante retraso en la ejecución del proyecto, ya que se tendría que detener por el tiempo que dure la construcción de las obras establecidas en la Constancia de Capacidad Hídrica del proyecto SG-GSD-2019-01311, que según cronograma original de obra corresponden a 5 meses.



Así mismo se ampliaría el plazo respecto al tiempo que duren las instituciones en otorgar nuevamente los permisos de construcción (al menos un mes más), tanto para la construcción de las obras del alcantarillado como posteriormente las obras del conjunto residencial.

También habría que tomar en cuenta los costos adicionales por la carga operativa y los costos administrativos de la empresa constructora por retrasar las obras originalmente presupuestadas, así como costos adicionales por reajustes de precios al finalizar las obras constructivas.

Quedamos a sus órdenes para cualquier consulta adicional.

Atentamente,

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

DHC/msr/scc

c.e.: Ing. Irene Campos Gómez, Ministra, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MBA. Martha Camacho Murillo, Dirección FOSUVI, BANHVI
Arq. Mariella Salas Rodríguez, Departamento Técnico, BANHVI