



VIII AUDITORÍA A LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL REALIZADA POR EL CFIA, LOS SISTEMAS MECÁNICOS: VISIÓN DE LA SITUACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ENTIDAD AUTORIZADA

MBA MAYELA ROJAS
SUBGERENTE GENERAL GRUPO MUTUAL





OBJETIVO GENERAL

- Continuar mejorando las condiciones de las viviendas de interés social, para que las familias gocen de una mejor calidad de vida, a la vez que se maximiza la inversión que realiza el Estado en bonos familiares de vivienda.





OBJETIVO ESPECÍFICO



- El rol de las entidades autorizadas para continuar con la mejora, alineados a los resultados de la VIII Auditoría del CFIA.



RESULTADOS DE LAS AUDITORÍAS REALIZADAS POR EL CFIA

- La VIII Auditoría realizada por el CFIA revela una mejora en los diversos aspectos que evalúan.
- Han tenido un impacto significativo en el SFNV.
- No obstante, hay áreas sujetas a mejorar: Ej. sistemas mecánicos.
- Todos los actores del SFNV tienen participación en la tarea: Mivah, Banhvi, Entidades Autorizadas, desarrolladoras, beneficiarios, instituciones relacionadas, etc.





RECOMENDACIONES DE LA VIII AUDITORÍA

- Se comparten las recomendaciones realizadas:
 - Los profesionales responsables deben ser más exigentes en el cumplimiento de la normativa técnica, en todos los aspectos constructivos, especialmente en las actividades de construcción de pisos, paredes, sistemas mecánicos y eléctricos.
 - Que el CFIA de continuidad y retroalimentación, al programa de capacitación de profesionales fiscalizadores de la inversión.





RECOMENDACIONES DE LA VII AUDITORÍA



- Que el Banhvi y las EA incluyan como requisito en los expedientes los estudios de suelos, para verificar las recomendaciones referidas a sustitución de suelo y uso de malla electrosoldada en el contrapiso de la vivienda.
- Los planos constructivos y especificaciones técnicas deben constar en los expedientes del proyecto y casos individuales.





RECOMENDACIONES DE LA VII AUDITORÍA



- En la solución de la vivienda debe considerarse la ubicación del tanque séptico, drenajes y cajas de registro de los sistemas mecánicos, previendo que cuando se realicen ampliaciones en las viviendas, los sistemas mecánicos no queden cubiertos por la nueva construcción.





RECOMENDACIONES



- Que el Mivah, el Banhvi y las EA realicen mayor vigilancia de los proyectos llave en mano (expedientes y proceso constructivo).





RESUMEN DE LOS PROBLEMAS MAS SIGNIFICATIVOS QUE PRESENTAN LOS SISTEMAS MECÁNICOS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. VIII AUDITORÍA.

	Cumple %	No cumple %	NOB %
1. Instalaciones sanitarias			
Fregadero de cocina			
Cenicero o trampa de grasa independiente al resto del sistema de aguas residuales	49,82	50,18	x
Sifón para evitar malos olores	57,65	42,35	x
Pila de concreto			
Pila con sifón a la salida del desagüe	57,65	42,35	
Cenicero independiente del resto del sistema de aguas residuales	50,18	49,82	
Baño			
Piso de pileta de ducha con pendiente mínimo de 1% y textura antideslizante	72,6	27,4	
Paredes impermeabilizantes en ducha hasta altura de ventana o 1,80 m	82,92	17,08	
Muro de separación de pileta de ducha con bordes biselados a 45 grados	59,07	40,93	
Desagüe de la ducha y lavatorio con ceniceros independientes al resto del sistema de aguas residuales	67,26	29,54	



RESUMEN DE LOS PROBLEMAS MAS SIGNIFICATIVOS QUE PRESENTAN LOS SISTEMAS MECÁNICOS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

VIII AUDITORÍA

	Cumple %	No cumple %	NOB %
2. Sistema de aguas residuales			
En cada cambio de dirección o unión de tuberías existen cajas de registro	69,03	24,55	6,42
Antes de la entrada de aguas residuales provenientes del servicio sanitario al tanque séptico, está instalada la tubería de ventilación	53,38	12,1	34,52
Antes de la llegada de las aguas negras al tanque séptico o entrega en la red principal de aguas residuales, existe caja de registro	44,13	23,84	32,03
Existen desagües de aguas residuales al sistema de evacuación de aguas pluviales	20,64	76,16	3,2
Tienen las cajas y ceniceros sus respectivas tapas	81,85	13,17	4,98
Tienen el dispositivo para revisión o sujeción	79,36	16,01	4,62
3. Viviendas tiene como solución sanitaria el tanque séptico (#184)			
Se observa y localiza el tanque séptico	59,29	7,12	
Existe evidencia de uso de pozo de absorción	8,18	56,22	
Retiro de la colindancia de al menos un metro	46,26	10,32	
Tanque séptico y drenaje sin terminar	3,52	60,85	



Fuente:: Resumen basado en la VIII Auditoria de Vivienenda de



RECOMENDACIONES

- Que las EA giren instrucciones a los profesionales supervisores de inversión para una mayor exigencia en el cumplimiento de la normativa técnica: más allá de los mínimos.
- Que los profesionales supervisores de inversión que contrate la EA, cumplan con el perfil técnico establecido por el Banhvi y que realicen en el CFIA los cursos de actualización profesional para fiscales de inversión.





RECOMENDACIONES

- Que las EA, giren instrucciones a las diversas instancias administrativas internas para la implementación de las recomendaciones de la VIII Auditoría.
- Que las EA propicien talleres con los profesionales supervisores de inversión e instancias internas relacionadas, en los que se discutan los resultados de la VIII Auditoría, así como de las que en el futuro se realicen. Dar énfasis especial a los hallazgos de mayor incidencia, para procurar una mayor conciencia de la situación, así como la generación de ideas que retroalimenten medidas adicionales para el logro de los objetivos.





RECOMENDACIONES

- Que el CFIA brinde talleres a los profesionales de las empresas desarrolladoras y constructoras de viviendas y proyectos de interés social, en los que se presenten los resultados de las Auditorías que se realicen.
- Que el Banhvi solicite a los profesionales de las empresas desarrolladoras y constructoras de viviendas y proyectos de interés social, la acreditación de los cursos del CFIA relacionados con la materia.
- Adecuación de la directriz 27: Lecciones aprendidas.
- Mayor alineamiento de las instituciones participantes. Interés del estado. Se actúa de manera independiente, no como parte de una solución.





RECOMENDACIONES

- Que previo a la entrega de una vivienda de interés social se le brinde capacitación al beneficiario (aprender haciendo) sobre el uso y mantenimiento de la vivienda, enfatizando en el mantenimiento de los sistemas mecánicos, ej.: periodicidad de la limpieza de las canoas y bajantes, limpieza de las trampas de grasas, verificación del funcionamiento del tanque séptico y drenaje, limpieza del mismo, etc.





RECOMENDACIONES

- Que la familia comprenda el impacto que la cantidad de habitantes de la vivienda, los usos y costumbres de la familia y el entorno, impactan en vivienda.





RECOMENDACIONES

- Situación a resolver: Ausencia de recursos para el acompañamiento a las familias, tanto en este tema, como en otros relacionados con la convivencia en comunidad, seguimiento, etc. Asignar recursos para la atención social, mejora la inversión en bonos que realiza el estado y permite una mayor reinserción e inclusión social de las familias.





RECOMENDACIONES

- Respecto a los proyectos de “viviendas existentes”, conocidos como “llave en mano”: Las autoridades del SFNV están definiendo las instrucciones a seguir. Sugerimos que una buena vía, es solicitar la certificación del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO), que cuenta con una ***Certificación del Proceso Constructivo de Proyectos de Vivienda Social*** ”.





RECOMENDACIONES

- Se otorga el Sello de Conformidad (SC), que está basado en criterios Internacionales de Evaluación de la Conformidad del Sistema 6 de Certificación de Producto de la Organización Internacional para la Normalización (ISO).





RECOMENDACIONES

- El principal beneficio para las organizaciones postulantes al obtener el Sello de Conformidad, es generar confianza en el SFNV y beneficiarios de urbanizaciones y residencias, garantizando que las mismas cumplen con los requerimientos técnicos, legales, ambientales, de calidad y de responsabilidad correspondientes.





RECOMENDACIONES

- Esta certificación garantizaría que cuando los proyectos lleguen al SFNV, han pasado por el filtro de un tercero independiente, autoridad en la materia, que acredite que el proyecto cumplió con la documentación y el trámite correspondiente y que estuvo presente en las etapas constructivas cruciales del proyecto.
- El costo puede incluirse en el financiamiento del proyecto o distribuirse en el monto de las soluciones de vivienda.





**MUCHAS
GRACIAS**

