

## CFIA evalúa calidad de construcción, acceso a servicios y tramitología de vivienda de interés social

*La VIII Auditoría de Vivienda de Interés Social tiene como objetivo evaluar la calidad de las soluciones de vivienda que se entregan a los sectores más vulnerables de la población, para corroborar la adecuada administración de recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).*

San José, lunes 3 de noviembre, 2014. El Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos presentó los resultados de la VIII Auditoría de Calidad de Vivienda, en el cual se observan mejoras en el proceso constructivo de las viviendas. Los proyectos evaluados fueron registrados ante el CFIA en el período 2010-2011 y visitados en campo en el período 2012-2013.

La VIII Auditoría de Calidad de Vivienda de Interés Social se realizó con una muestra total de 287 casos en todo el país, distribuidos en 55 proyectos distintos. La evaluación consistió en realizar una inspección de la construcción, de la infraestructura inmediata y una entrevista a la persona beneficiaria, quien se desempeña como jefa (e) de hogar o a un miembro de la familia beneficiaria. Los resultados se entregaron al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

A través de estas auditorías, el Colegio Federado pretende evaluar parámetros de la respuesta técnica de las soluciones de vivienda, la calidad constructiva de las obras, el cumplimiento y aplicación de la normativa en los proyectos de interés social, la integración de las viviendas en su entorno y el nivel de satisfacción del beneficiario con respecto a la solución habitacional y al sistema financiero.

Para el Ministro de Vivienda, Ing. Rosendo Pujol, este tipo de auditorías es muy importante en aras de la transparencia y la mejora continua de los proyectos de vivienda que se construyen con fondos provenientes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

*“Es importante indicar que el MIVAH generará lineamientos que mejoren los proyectos habitacionales financiados por el sistema, tales como: evitar zonas vulnerables a amenazas naturales o antrópicas, evitar dañar bienes ambientales valiosos, promover la cercanía de los proyectos a poblados o ciudades, diseño de sitio adecuado y suficientes áreas verdes y recreativas”,* indicó Pujol.

El jerarca añadió que el Ministerio buscará que las nuevas viviendas tengan suficiente ventilación cruzada para que haya mejor confort en sus futuros ocupantes.

Por su parte, el Ing. Luis Guillermo Campos, Presidente del CFIA, indicó que *“a través de esta auditoría, el CFIA tiene el objetivo de velar por el ejercicio profesional y retroalimentar a las instituciones con información valiosa, para la toma de decisiones sobre la mejor inversión de los subsidios de vivienda.”*

### Principales conclusiones

La Auditoría fue realizada por un equipo de 13 inspectores profesionales en ingeniería civil, ingeniería en construcción, ingeniería eléctrica y arquitectura del CFIA, y un equipo externo de sociólogos. La investigación se realizó a través de visitas de campo a las obras

escogidas para verificar la información y realizar las entrevistas correspondientes. Además, se procedió a la revisión y estudio del expediente en las entidades autorizadas por el BANHVI para solicitar el bono familiar de vivienda. Los aspectos estudiados comprenden dos grandes áreas: técnica y social.

Entre las principales conclusiones que se desprenden de la VIII Auditoría, se pueden mencionar:

### Aspectos positivos

- Entre los años 2008 y 2014, los profesionales que laboran como fiscalizadores de inversión han recibido capacitación del CFIA en materia legal y técnica de vivienda de interés social, que incluye capacitación del Código Sísmico, Código Eléctrico, accesibilidad (según la ley 7600) y otros temas relacionados.
- A raíz de esas capacitaciones, el CFIA cuenta actualmente con un registro de 560 profesionales fiscalizadores de inversión debidamente capacitados para desarrollar esas labores.
- Diversos aspectos constructivos, como los sistemas evacuación pluvial, eléctrico y sanitario muestran mejores resultados en comparación con la Auditoría anterior, debido a una mayor sensibilización, conocimiento técnico y seguimiento de los profesionales encargados, a través de todo el proceso de desarrollo de la obra.
- Estas mejoras suelen implicar un mejor uso del financiamiento disponible y no conllevan sobrecostos.
- La mejora principal en los aspectos constructivos evaluados corresponde al sistema de evacuación pluvial, el cual muestra un desempeño de 97%, lo que significa una mejora de casi 38 puntos porcentuales con respecto a la Auditoría anterior, en la cual se encontró un 59.3% de cumplimiento. Esta mejoría impacta positivamente el desempeño estructural de la vivienda, al no estar expuesta a deterioro por las lluvias.
- En materia del sistema eléctrico, se observa un cumplimiento del 86,5%, dato que es 18 puntos porcentuales superior al acatamiento de la normativa eléctrica de la VI Auditoría, cuyo resultado fue de 68,5%, por lo que se mejora la seguridad humana y la prevención de incendios.
- El cumplimiento en instalaciones sanitarias de áreas de fregadero, baños y pilas ha aumentado entre 35 y 40 puntos porcentuales, ubicándose actualmente en alrededor del 50%.
- Se observa un mejor trabajo en la compactación de pisos, puesto que problemas constructivos como hundimientos han disminuido de un 30% en la VI Auditoría a menos de un 6% en esta ocasión.
- Casi la totalidad de lotes que tienen taludes muestran una solución técnica como muros de gaviones. Sólo se registró inobservancia en tres de ellos, lo cual representa un 1% del total, y esto muestra una franca mejoría con respecto a la VI Auditoría, en la cual un 16% del total de lotes tenían taludes laterales sin tratamiento técnico

- En lo que refiere a accesibilidad (Ley 7600 y su reglamento), en la mayoría de los proyectos fue aplicada con la construcción de rampas en las esquinas o en otras áreas de las aceras. Se observa trabajo de los vecinos para ornato de espacios públicos como parques.
- A raíz de la percepción de los beneficiarios de la VI Auditoría, en la cual se mencionaba la necesidad de contar con cielo raso en las viviendas, en este estudio se observa ese acabado, gracias al aumento del monto del Bono otorgado por el MIVAH concretamente para suplir esta necesidad.
- Del total de viviendas visitadas, 281 se encuentran habitadas por las personas beneficiarias y sus familias. Sólo 6 se encuentran desocupadas, abandonadas o alquiladas.
- En cuanto a ingresos de las familias beneficiarias, el 73% de los reportan que reciben menos de un salario mínimo, el 23% reportan de 1 hasta 1.5 salarios.
- Del total de beneficiarios, 257 se sienten satisfechos con las viviendas entregadas.

### Recomendaciones

- El 28% de los casos exceden el área de construcción tramitada (42 m<sup>2</sup>), dato idéntico al reportado en la VI Auditoría. Por tanto, es necesario vigilar de manera más rigurosa este rubro, puesto que, para el CFIA, es indispensable que se cumpla con la normativa técnica para la seguridad de las obras, de los habitantes y de los usuarios de las construcciones, ya que los proyectos informales que se construyen bajo conocimientos empíricos corren un gran riesgo físico.
- En el caso de las construcciones sin permiso, se carece de respaldo técnico y puede incumplirse la normativa ambiental y urbana.
- Aunque ha mejorado el desempeño de los sistemas sanitarios, aún falta optimizar el restante 50% que incumple. Un caso concreto se observa en el caso de aguas residuales: en un 20% de las viviendas visitadas, el descargo de las aguas residuales se realiza en el mismo sistema de aguas pluviales, que contamina no sólo el área circundante a la vivienda sino lotes vecinos u otras viviendas cercanas.
- Se observa la necesidad de que la estructura y el anclaje se encuentran protegidos contra la corrosión, puesto que esto se incumple en el 53% de las viviendas visitadas.
- El CFIA recomienda la evaluación del comportamiento de las baldosas verticales ante los sismos, que actualmente representan menos del 4% del total, pero que han tendido a ser desplazadas por precio y desempeño por baldosas horizontales.
- También se recomienda homogeneizar la accesibilidad con base en la ley 7600, puesto que es un tema de gestión de los materiales y equipos técnicos disponibles y no uno de costos.

- Para mejorar el desempeño de la obra, el CFIA recomienda que sea obligatorio hacer un estudio de suelos en los casos de proyectos habitacionales.
- En los expedientes que manejan las entidades autorizadas, debe de existir constancia de toda la documentación que respalda las responsabilidades profesionales. Para esto, el CFIA recomienda digitalizar y estandarizar los expedientes de los proyectos y evaluar las mejores prácticas de las diversas entidades para proponer un registro más transparente.
- En el aspecto social y de entorno, se observa que no todos los proyectos tienen áreas de juegos infantiles, que son fundamentales para la calidad de vida de los beneficiarios.

El informe completo de la auditoría puede encontrarlo en la página <http://www.cfia.or.cr>

*Contacto de prensa:*

*Graciela Mora, Comunicación CFIA, 2202-3949, 8358-5592, [gmora@cfia.cr](mailto:gmora@cfia.cr)*

*Karen Castro, Comunicación CFIA, 2202-3900 ext. 4104, 8316-9517, [kcastro@cfia.cr](mailto:kcastro@cfia.cr)*

*Josué Vázquez, Comunicación CFIA, 2202-3900 ext. 4009, 8325-8529, [jvazquez@cfia.cr](mailto:jvazquez@cfia.cr)*