



## Informe Final de Gestión

Alejandro Barahona Krüger, M.Sc

Ex directivo del BANHVI

11 de febrero del 2015

Señores y señoras

Miembros del Consejo de Gobierno

S.Q.

En vista que no he sido formalmente notificado de la decisión del Consejo de Gobierno sobre mi carta fechada 5 de enero del corriente, mediante la cual pongo a disposición el cargo de Directivo del BANHVI como representación del Poder Ejecutivo, ello para facilitar, la conformación de la Junta Directiva Del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) en ocasión de la resolución 014522-2014 de la Sala Constitucional, mediante la que comunicó la suspensión de los dos representantes de partidos políticos en la Junta Directiva, debido al incumpliendo de la representación equitativa de género.

En ocasión a otras comunicaciones y en acatamiento al artículo 11 de la Constitución Política así como el inciso "e" del artículo 12 de la Ley General de Control Interno, me permito, presentar el informe final de gestión, correspondiente al periodo Junio 2014 a Enero 2015.

Al asumir el cargo y hasta el último día de gestión, me dedique a:

- Junto a los otros miembros, nos avocamos a poner al día la agenda de la junta que presentaba casi dos meses de atraso, debido al cambio de 5 de los 7 directivos que conforman la Junta Directiva.
- Paralelamente, me enfoque en proponer una serie de cambios, tendientes a mejorar los programas que ofrece el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), me refiero a las mociones que propuse y que fueron apoyadas por unanimidad a fin de analizar, revisar, consultar y discutir las reformas a las modalidades de:
  - i. Bono Vertical, que es de vital importancia para dar soluciones en el área metropolitana, debido al costo del terreno y sectores medios.
  - ii. Bono para Reparación, Ampliaciones, Mejoras y Terminaciones (RAMT) que es el principal mecanismo para mejorar cualitativamente, nuestro parque habitacional.

*Ambos procesos quedaron bastantes avanzados a partir de los talleres que la administración del banco realizó junto a Entidades Autorizadas, Empresas Desarrolladoras y representantes de instituciones públicas.*

- Con el objetivo de implementar la simplificación de trámites en el sector público (ley N°8220) solicite a la administración una propuesta para ser implementada por el banco, ello generó, la necesidad de revisar y actualizar la lista de requisitos publicada en el año 2012, tema que también fue abordado con la Cámara Costarricense de Construcción. *Espero que este tema reciba el seguimiento correspondiente.*
- Al incorporarme a la Junta, identifique que cuando se aprueban los subsidios para erradicación de precarios, no se da la coordinación institucional con la municipalidad para procurar que los precarios no sean alquilados o habitados nuevamente, razón por la que propuse que el banco informe al gobierno local, los bonos aprobados, mediante esta modalidad.
- Conocedor de que el BANVHI posee valiosas propiedades que tienen que ser aprovechadas para atender la demanda de vivienda, solicite en octubre un informe semestral que aborde las propuestas de aprovechamiento de estos terrenos para desarrollar proyectos de vivienda. *Este acuerdo será ejecutado a partir del I semestre de este año.*
- Además, con el objetivo de iniciar un dialogo interinstitucional sobre vivienda, propuse invitar a las instituciones que monitorean o participan en la erradicación de precarios (MIVAH, FUPROVI, Techo, IMAS) a construir una estrategia interinstitucional. *Este acuerdo, está pendiente de ser ejecutado por el ministro quien ha pedido tiempo para coordinar el asunto, otro tema importante de dar seguimiento.*
- Al iniciar mi gestión, me correspondió familiarizarme con la modalidad de bono comunal, que aunque creo es importante para resolver problemas comunales que difícilmente otras instituciones estén interesadas en abordar, mi preocupación fue y sigue siendo, la necesidad de que el SFNV pueda generar alianzas público privadas a partir de políticas de responsabilidad social que permitan, una mayor integración y colaboración institucional, al tiempo que se reproducen y maximizan los limitados recursos disponibles, razón por la que, permanentemente expuse en cada proyecto de bono comunal, la necesidad de impulsar las alianzas primero con los gobiernos locales y luego con otras instituciones como el IMAS, el AYA y empresas de la zona. *Sin embargo, está pendiente que el Fondo para Subsidios de Vivienda (FOSUVI) incorpore en su esquema la promoción de este esquema en la medida que sea posible, sin que ello, implique atraso alguno.*
- El BANHVI es el único banco público que para captar recursos externos, requiere aprobación legislativa, lo que limita la capacidad de adquirir financiamiento competitivo internacional para financiar viviendas para los sectores populares y medios, sin presionar las tasas de las carteras internas de vivienda, por esta razón, le solicite en noviembre a la administración del banco una propuesta de ley para lograr superar este obstáculo y así aprovechar el potencial del Fondo Nacional para

la Vivienda (FONAVI) con que cuenta el banco. *Este acuerdo, está pendiente de cumplimiento.*

- Debido a la necesidad de impulsar oportunamente reformas legales, propuse a finales de septiembre que la Asesoría Legal hiciera una propuesta sobre las reformas legales necesarias así como la identificación de los proyectos de ley a los que debe dárseles seguimiento y plantear ajustes, de manera que el papel del banco en materia legislativa sea proactivo. *Este acuerdo, también está pendiente de cumplimiento.*
- Desde el inicio de la administración, la designación de un nuevo Gerente General acaparo nuestra agenda, primero por el análisis de un candidato que la Procuraduría aclaro, no cumplía con uno de los requisitos y posteriormente por otro candidato con ninguna experiencia en el sector público, así como una escasa experiencia política y limitada visión social del rol que debe desempeñar el BANHVI aspectos que junto al ligamen de consanguinidad con un alto personero de Coopealanza (entidad autorizada) me genero dudas que impidieron darle mi voto, sin embargo, procure brindarle siempre mi sincero consejo y oportuno criterio profesional.
- A finales de septiembre, también propuse que la administración analizara el esquema de seguros a viviendas financiadas a través del bono, con el objetivo de procurar en aquellos casos en los que no existe financiamiento, asegurar que se cancelen al menos por 5 años la póliza por desastres naturales e incendios, ello con el fin de garantizar la inversión que solidariamente hacen los costarricenses, mediante el subsidio para la vivienda. *Esta gestión, está pendiente de ser atendida por la administración del banco.*
- Otras propuestas de carácter administrativo fueron:
  - i. Fortalecer el proceso de control interno y de planificación estratégica a partir de aportes profesionales y solicitudes de información, tendientes a fortalecer las decisiones adoptadas en la Junta Directiva.
  - ii. Instruir a la administración para que informe a Tributación Directa de los desembolsos millonarios que se hacen a las empresas desarrolladoras de proyectos y bonos comunales, a fin de contribuir con el trabajo que realiza el Ministerio de Hacienda.
  - iii. Solicite la modificación de la categoría bono para “discapacitados” por bonos para personas con discapacidad o “ con discapacidad” a propósito de las criticas externadas por el Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial a este servidor mediante el que se identificó las limitaciones conceptuales en la utilización de estos términos.
- En virtud de la propuesta de nombramiento de un Subgerente Financiero impulsado por el Ministro y el Gerente General, planteo algunos aspectos que no fueron evacuados, razón por la que me abstuve de votar. Entre ellos esta:
  - La vigencia de las directrices 9H y 14H (2014) que congelaba el nombramiento de plazas vacantes como era este el caso.
  - El acuerdo, de la Junta para suprimir ese cargo, debido a los altos costos que implica, así como el buen desempeño del FONAVI pese a

no contar desde hace poco más de un año de un subgerente financiero.

- No medio concurso interno o externo que legitimara el proceso de elección.
- Al momento de la elección, el candidato no demostró estar incorporado a ningún Colegio Profesional,
- Carecía de experiencia en la administración pública que complementara al Gerente General.

En virtud de esta designación, le solicite al Gerente una propuesta para asignar tareas, y responsabilidades formales a las dos subgerencias, de acuerdo con el art 28 de la ley del SFNV (N°7052). *Esta solicitud que está pendiente.*

- iv. Además, propuse algunos cambios sobre la campaña en medios de comunicación para procurar maximizar los mensajes en torno a los potenciales interesados de solicitar el bono de la vivienda ante las entidades autorizadas exclusivamente.
  - v. Finalmente, propuse mantener diariamente informado a los miembros de la Junta Directiva sobre el acontecer noticioso del sector vivienda, mediante los informes de Prensa que recibe diariamente la oficina de Prensa del Banco.
- Finalmente de la lectura de las actas, puede comprobarse que procure el fortalecimiento del proceso de control interno, razón por la que participe del Comité de Auditoria.

#### **Temas pendientes y que requieren la mayor atención política, social y económica en el futuro inmediato:**

- Creo que es vital para lograr un cambio en el SFNV, definir una Política Nacional de Vivienda a partir de la organización de un Diálogo Nacional de Asentamientos Humanos en el que participen además de las instituciones públicas, las entidades autorizadas, desarrolladores, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, los representantes serios de organizaciones de vivienda, con el objetivo de construir un consenso institucional nacional que facilite, la construcción de una visión conjunta y la adopción de metas sectoriales que permitan posicionar al sector como el principal generador de oportunidades sociales y económicas en la próxima década.
- La gestión pública del BANHVI así como la del MIVAH responde a la inercia institucional y no a una política de gobierno o al menos de propuestas de cambio, planteadas en la pasada campaña que debería al menos estar dirigida a una modernización del SFNV, lo que explica porque no se incidirá en las estadísticas de desigualdad, pobreza y empleo, lo que preocupa considerando las expectativas ciudadanas y los 3 pilares definidos por la presente administración, me refiero a: 1. La reducción de la desigualdad y la eliminar la pobreza extrema, 2. Impulsar el

crecimiento económico y generar más y mejores empleos y 3. Luchar contra la corrupción y por el fortalecimiento de un estado transparente y eficiente. Por ello, urge definir una propuesta de política pública que permita retomar el necesario cambio (modernización) del sector.

- Los recursos que se dedican cada año para atender la demanda de vivienda de interés social nueva, así como su mantenimiento es contundentemente insuficiente ya que, según datos de la Fundación Promotora de Vivienda, para atender las necesidades de vivienda del 2014, se requiere el equivalente a 18 presupuestos anuales del BANHVI. Ello supone priorizar la asignación de recursos, mientras se generan nuevas fuentes e instrumentos financieros que maximicen, las posibilidades para satisfacer necesidades de vivienda, especialmente en el Gran Área Metropolitana que concentra cada vez más habitantes, lo que incrementa la presión sobre los terrenos cada vez más escasos y costosos.
- Finalmente, con el objetivo de reducir los cuestionamientos y escándalos sucedidos en el pasado, es imperativo, impulsar un Código de Ética Laboral en el BANHVI y en el MIVAH que permee al resto del SFNV y que permita impulsar, los cambios institucionales al tiempo que se logre mejorar la transparencia institucional y la rendición de cuentas.

Como puede comprobarse en poco menos de 7 meses se plantearon propuestas y se tomaron decisiones, tendientes a fortalecer el papel del BANHVI como catalizador del SFNV, lo que debe lograr resultados cuantificables en beneficio de los habitantes que urgen de una vivienda digna.

Me despido, no sin antes agradecerle por la confianza depositada y que me permitió contribuir profesionalmente y apegado a mis principios con un sector con el que acumulo años de experiencia y con el que espero seguir contribuyendo en un futuro cercano.

Alejandro Barahona Krüger, M.SC

Cedula 109250724

Cc. Señor Luis Guillermo Solís Rivera, Presidente de la República

Área de Recursos Humanos, BANHVI

Archivo Personal.