

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2
3 **JUNTA DIRECTIVA**

4
5 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 07 DE AGOSTO DE 2006**

6
7 **ACTA N° 52-2006**

8
9 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
10 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
11 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
12 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
15 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
16 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
17 Secretario de Junta Directiva.

18 -----

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

21
22 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

- 23 - Propuesta de reglamento para normar el uso de los recursos del artículo 59 de la Ley
24 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

25 -----

26
27 **ARTÍCULO ÚNICO: Propuesta de reglamento para normar el uso de los recursos**
28 **del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para**
29 **la Vivienda**

30
31 De conformidad con lo resuelto en el Artículo Segundo de la sesión N° 51-2006 del 03 de
32 agosto de 2006, se procede a analizar la propuesta presentada por la Administración por
33 medio del oficio GG-ME-0448-2006 del 01 de agosto de 2006, tendiente a modificar los
34 artículos que van del 22 al 43 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero

1 Nacional para la Vivienda, referidos a la normativa para aplicar el artículo 59 de la Ley del
2 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3
4 Sobre el particular, inicialmente el Licenciado Mora Villalobos explica que a raíz de la
5 reciente reforma al artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
6 se hace necesario modificar la parte correspondiente a la reglamentación actual de los
7 programas contemplados en dicho artículo, para lo cual se ha optado por plantear una
8 reforma los artículos del Reglamento de Operaciones que se relacionan con este asunto y
9 que necesariamente requieren un cambio.

10
11 Agrega que hay otras normas sobre este tema, pero a criterio de la Asesoría Legal no
12 tienen que ser modificadas para efectos de aplicar los cambios que se han dado al
13 artículo 59 de la Ley.

14
15 Además, señala que aún y cuando en este reglamento se ha dado énfasis al tema de
16 erradicación de tugurios en sitio y en terrenos propiedad del FOSUVI, hay otro
17 reglamento¹ (que no necesariamente tiene que modificarse) donde se describen las
18 opciones del artículo 59, a saber: los terrenos que son propiedad del BANHVI y donde se
19 desarrollan proyectos; los proyectos que un desarrollador puede presentar al BANHVI sin
20 pedir recursos de corto plazo al BANHVI; y el financiamiento tradicional en el que un
21 desarrollador tiene un terreno y pide recursos para construir las viviendas.

22
23 De esta forma, el Licenciado Mora Villalobos procede a dar lectura a cada uno de los
24 artículos propuestos por la Administración, y con base en análisis conjunto que realizan
25 los presentes sobre cada uno de ellos, se resuelve llevar a cabo las siguientes
26 modificaciones a la propuesta de reglamento:

27
28 - En el **artículo 22**, se solicita adicionar el programa para la construcción de proyectos de
29 vivienda de interés social para familias que se encuentren en situación de extrema
30 necesidad, debidamente calificada por la Entidad Autorizada. Esto, considerando que
31 aunque se va a dar prioridad a la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, no

¹ "Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)"

1 se debe descartar (tal y como lo establece el artículo 59 de la Ley) la posibilidad de
2 atender familias que estén en situación de extrema pobreza que no habitan en tugurios.

3
4 En virtud de lo anterior, se solicita redactar más adelante en el reglamento una sección
5 sobre este programa específico y adicionalmente reformar el texto del inciso a) para que
6 se lea como sigue: “a) Para la urbanización y construcción de viviendas de interés social
7 necesarias para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, tanto en
8 proyectos colectivos como en casos individuales, en el área urbana y rural.”

9
10 En ese mismo artículo, pero en el inciso d), se concuerda en la necesidad de valorar la
11 posibilidad jurídica de incorporar núcleos familiares compuestos por adultos mayores que
12 tengan relación de consanguinidad y no solamente parejas de cónyuges o en unión de
13 hecho.

14
15 - En el **artículo 24**, se solicita modificar y adicionar el primer párrafo para que se
16 establezca la posibilidad de que para erradicar tugurios y asentamientos en precario, se
17 permita dar soluciones habitacionales con recursos del FOSUVI a familias cuyos ingresos
18 sean superiores a un salario y medio mínimo, pero dejando claro que en estos casos las
19 familias podrán aplicar a un subsidio ordinario conforme su ingreso mensual.

20
21 Adicionalmente, se concuerda en la necesidad de reformar el segundo párrafo para que, a
22 fin de evitar confusiones, se lea como sigue: “El BANHVI dará preferencia a los proyectos
23 de erradicación de tugurios en el sitio mismo donde se ubican y cuando el terreno sea
24 propiedad del mismo BANHVI o de un ente público. La erradicación de los tugurios en
25 tales casos se deberá llevar por medio de la aplicación del siguiente procedimiento: (...)”.

26
27 En cuanto al primer paso del procedimiento propuesto, se resuelve eliminar el término
28 “nivel de acabados”, dado que éste debe estar incluido dentro de las especificaciones
29 técnicas requeridas. Además, se solicita separar de este primer paso la frase “así como
30 el requerimiento de todo el trámite administrativo y legal que se requiera para la
31 individualización de los casos”, por cuanto esto debe ser parte de otro artículo del
32 reglamento, con el cual se haga énfasis en la responsabilidad que tiene la Entidad
33 Autorizada en cuanto al seguimiento y control de las obras constructivas.

34

1 Por otro lado, se coincide en la necesidad de incluir dentro de este procedimiento lo que
2 corresponde a la parte social del proyecto, es decir, lo que se refiere a los beneficiarios,
3 sus organizaciones y la forma en que las familias van a participar dentro de la solución.
4

5 Finalmente se solicita valorar la conveniencia de incluir en este procedimiento la forma en
6 que el Banco va a escoger la Entidad Autorizada que va a desarrollar cada proyecto. Y
7 además, se coincide en que es necesario agregar que la propuesta de los términos de
8 referencia del concurso que se lleve a cabo para la ejecución de cada proyecto, deberá
9 ser aprobada por la Administración del BANHVI, con el fin de garantizar que la misma se
10 ajuste a los intereses y necesidades del Banco y considerando la responsabilidad que
11 tiene esta institución en la aplicación de los recursos.
12

13 - En cuanto al **artículo 24 BIS**, convienen los señores Directores en la necesidad de
14 eliminarlo, pues aunque es claro que se deberá promover que los proyectos se
15 desarrollen con una activa participación de la comunidad, esta participación debe darse
16 como un valor agregado al proyecto y, además, el hecho de propiciar la autoconstrucción
17 dirigida podría ser incompatible con el procedimiento establecido de contratación de obras
18 en los proyectos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario. No obstante,
19 se considera necesario que la Administración valore alternativas viables para facilitar la
20 ejecución de proyectos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario por medio
21 del sistema de autoconstrucción dirigida.
22

23 - En relación con el **artículo 25**, se resuelve modificar el título para que se lea “Alcances
24 del financiamiento de corto plazo”; y además se coincide en que, para efectos de aclarar
25 los conceptos, es conveniente modificar la redacción del texto para que se lea de la
26 siguiente forma: “El BANHVI, mediante acuerdo razonado y motivado de su Junta
27 Directiva, establecerá los alcances de los créditos subsidiados de corto plazo y de los
28 subsidios directos de largo plazo que se podrán otorgar en el presente programa. (...)”
29

30 - Sobre el **artículo 26**, se concuerda en modificarlo para que de conformidad con lo
31 resuelto anteriormente, se lea de la siguiente forma: “Los subsidios especiales o
32 extraordinarios podrán ser incluso equivalentes al cien por ciento del valor de la solución
33 total habitacional, previo estudio técnico del presupuesto total.”
34

1 - En cuanto al **artículo 27**, se acuerda que el título debe leerse como sigue: "Subsidios
2 especiales para casos individuales. Tramitación:".

3
4 - En el **artículo 28**, se solicita corregir que las familias que cuenten entre sus miembros
5 con una o más personas que presenten discapacidad total y permanente, podrán recibir
6 un subsidio de hasta un Bono ordinario y medio, y no de hasta un salario y medio.

7
8 - En el **artículo 29**, se solicita también corregir que se trata de un Bono ordinario y medio,
9 y no de un subsidio de hasta un salario y medio.

10
11 Adicionalmente, se concuerda en que, tal y como se solicitó cuando se analizó el artículo
12 22, se valore la posibilidad jurídica de incorporar núcleos familiares compuestos por
13 adultos mayores que tengan relación de consanguinidad y no solamente parejas de
14 cónyuges o en unión de hecho.

15
16 - En relación con el **artículo 30**, se solicita agregar, para efectos de evitar confusiones,
17 que el monto del subsidio máximo indicado en los artículos 28 y 29 es de hasta un Bono
18 ordinario y medio. En este sentido, se acuerda modificar la redacción de esa parte del
19 artículo para que se lea de la siguiente forma: "...El monto del subsidio máximo será el
20 antes indicado (hasta un Bono ordinario y medio). Estos casos no requieren..."

21
22 Adicionalmente, se resuelve corregir el título del artículo para que se lea así: "Trámite de
23 casos. Subsidios superiores al Bono ordinario y medio:".

24
25 - En cuanto al **artículo 31**, se coincide en que para sustentar las situaciones de
26 emergencia se debe tener la declaratoria de la Comisión Nacional de Prevención de
27 Riesgos y Atención de Emergencias, del Ministerio de Vivienda o de otras instancias
28 competentes para estos efectos.

29
30 - Sobre el **artículo 32**, los señores Directores resuelven eliminar el segundo párrafo, por
31 cuanto ya no es consecuente con el texto resultante del artículo anterior.

32
33 - En el **artículo 33**, se hace ver la necesidad de ajustar el texto a lo indicado para los
34 anteriores dos artículos.

1
2 - En cuanto al **artículo 36**, se coincide en la necesidad de aclarar la primera frase del
3 artículo, debiendo leerse de la siguiente forma: "Para cada proyecto, y cuando
4 corresponda, el BANHVI autorizará el pago a favor de la Entidad..."

5
6 - En el **artículo 37**, se concuerda en que de alguna forma la evaluación anual debe
7 contemplar, adicionalmente y con base en los criterios que determine la Administración,
8 un análisis del impacto social de la inversión realizada anualmente con los recursos del
9 artículo 59 de la Ley.

10
11 - Sobre el **artículo 39**, se resuelve agregar al final del título la frase "de corto plazo", y de
12 igual forma agregar esa frase en el primer párrafo del texto, para que se lea de la
13 siguiente forma: "...respectivo financiamiento de corto plazo y las condiciones del mismo."

14
15 - Finalmente y en relación con el **artículo 42**, se coincide en que con el propósito de evitar
16 malas interpretaciones se debe reformar la redacción del mismo, para que se lea de la
17 siguiente forma: "La tramitación de proyectos, el análisis y estudio de los grupos
18 postulantes y de los casos individuales, y la responsabilidad que de ello se derive, será de
19 las Entidades Autorizadas. El BANHVI podrá rechazar aquellos casos que no cumplieren
20 con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes,...".

21
22 Concluido el análisis del proyecto de reglamento y una vez hechas las enmiendas y
23 aclaraciones que se han considerado pertinentes, la Directora Calderón Solano consulta
24 sobre la situación jurídica de los proyectos que actualmente están en trámite en la
25 corriente del Sistema, sobre lo cual el señor Auditor Interno destaca que aunque la
26 normativa vigente e incluso la propuesta que ahora se discute permiten que se conozcan
27 y eventualmente aprueben esos proyectos, se debe tener claro que el hecho de que un
28 proyecto esté en la corriente del Sistema no genera ninguna obligación de aprobarlo.

29
30 Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los
31 funcionarios presentes, la Junta Directiva solicita al Licenciado Mora Villalobos que para la
32 próxima sesión someta a la consideración de esta Junta Directiva una nueva versión del
33 referido proyecto de reglamento, contemplando las modificaciones y observaciones que al

1 mismo se han planteado en la presente sesión. Esto, como paso previo para remitirlo en
2 consulta a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3 -----

4

5 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

6 -----

7