

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 06 DE JUNIO DE 2007**

5
6 **ACTA N° 37-2007**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
11 María Estela Segura Flores y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; y David López Pacheco,
15 Secretario de Junta Directiva.

16
17 Ausentes con justificación: Roberto Thompson Chacón, Director; Rodolfo Hernández
18 Sibaja, Auditor Interno; y Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal.

19 -----

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

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

24 **Único:** Visita de representantes de la Asociación Nacional de Constructores y Afines
25 (ACAN) y de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS).

26 -----

27
28 **ARTÍCULO ÚNICO: Visita de representantes de la Asociación Nacional de**
29 **Constructores y Afines (ACAN) y de la Asociación Cámara**
30 **de Vivienda de Interés Social (ACAVIS).**

31
32 De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 10 de la
33 sesión 32-2007 del 21 de mayo de 2007, se procede a recibir a los siguientes
34 representantes de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS) y de la

Asociación Nacional de Constructores y Afines (ACAN): por ACAVIS los señores Sergio Tijerino y Carol Prado; y por ACAN los señores Rafael Hernández, Ronald Barrantes, Rosibel Salazar y Patricia González.

Luego de unas palabras de bienvenida por parte del Director Presidente, el señor Carol Prado agradece a nombre de las dos citadas asociaciones la invitación cursada por esta Junta Directiva y señala que esta actividad la perciben como la continuación de un esfuerzo que han venido haciendo en forma particular con algunos Directores y con las autoridades de la Administración, con el propósito de establecer la forma más adecuada para que todos los actores del Sistema participen en la producción de viviendas de interés social, a través de los diferentes programas de financiamiento del FOSUVI.

Agrega que les ha parecido muy importante esta reunión porque sin lugar a dudas muchos de los asuntos que se han conversado con la Administración, necesariamente tendrán que ser sometidos a la consideración de este Órgano Colegiado. Y en este sentido, distribuye a cada uno de los presentes una copia del documento-resumen que elaboraron ambas asociaciones para efectos de la reunión celebrada con el Presidente de esta Junta Directiva y la Gerencia General el pasado 19 de mayo, señalando que en este documento se plasma la visión de ACAN y ACAVIS sobre el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el rol de cada uno de sus actores, razón por la cual indica que aunque ahora no se va a exponer en detalle, se entrega para el conocimiento de los señores Directores.

A manera de introducción, señala que desde el punto de vista de las dos asociaciones de vivienda, de alguna manera se han desajustado los distintos componentes que deben producir viviendas de interés social y, por ende, debe ajustarse el Sistema a sus orígenes, tomando las acciones necesarias para superar los obstáculos y garantizar la reactivación y buena marcha inmediata del Sistema. En este sentido explica –poniendo algunos ejemplos– que a raíz de las situaciones vividas en años pasados, es necesario cambiar hacia una actitud positiva y propositiva sobre las empresas constructoras, las que sin duda alguna son parte del engranaje del Sistema.

Seguidamente la señora Rosibel Salazar destaca la importancia de que ahora se tenga la posibilidad, a diferencia del pasado, de poderse sentar los constructores a intercambiar

1 criterios con las autoridades del Banco y del Sector Vivienda. Comenta que en la
2 Administración anterior se dio un paso importante con la emisión de la Directriz Nº 27
3 sobre acabados de las viviendas de interés social, pero opina que se deben mejorar los
4 niveles de confianza hacia las empresas desarrolladoras, así como los niveles de
5 estabilidad que debe tener el Sistema para garantizar una actividad continua.

6
7 Reconoce que el señor Ministro de Vivienda ha venido haciendo esfuerzos para que se
8 mejore la gestión, aún y cuando lamentablemente el Estado y sus instituciones tienen
9 muchas limitaciones de legalidad y muchos temores a tomar decisiones por parte de los
10 niveles técnicos, lo que impide a las autoridades a actuar con la prontitud que desean.

11
12 Destaca que la confianza le garantiza solidez al Sistema, porque en este tema de
13 viviendas de interés social, los desarrolladores arriesgan muchos recursos en proyectos
14 de vivienda, los que se vienen a recuperar solo en el mediano y en el largo plazo, motivo
15 por el cual la confianza, así como la estandarización y estabilidad en el tiempo de los
16 trámites y requisitos, son elementos indispensables para dar certeza y eficiencia al
17 Sistema. Esto por cuanto, insiste, los requisitos que exige el BANHVI son unos y los que
18 piden las Entidades son otros.

19
20 En otro orden de cosas, opina que se debe reforzar el presupuesto de Bonos ordinarios e
21 insistir en el trámite de casos para construir en lote propio, porque actualmente este tipo
22 de operaciones no son muy bien recibidas por parte de las Entidades (al no llevar
23 necesariamente un crédito complementario) y lo cierto es que son los Bonos más baratos
24 y además premian el esfuerzo que han realizado las familias por obtener un lote. En este
25 sentido, considera valiosa la iniciativa que han tenido los jerarcas de vivienda de la actual
26 Administración, al propiciar que el IDA sea una entidad que tramite Bonos para los
27 beneficiarios de sus programas e incluso para las familias que viven en los alrededores de
28 las parcelas otorgadas por esa institución.

29
30 Por otro lado y refiriéndose a los resultados del trabajo que se ha venido desarrollando en
31 forma conjunta entre las autoridades del Sector Vivienda, el BANHVI y los constructores,
32 comenta que como producto de la labor de la comisión que nombró el señor Ministro de
33 Vivienda y en la que participan el Subgerente General de este Banco y el Viceministro de
34 Vivienda, se logró que la semana anterior se realizara el primer encuentro entre

desarrolladores de ambas asociaciones y otros independientes, elaborándose un censo de proyectos de vivienda a nivel nacional, con base en el cual ahora el Ministerio de Vivienda podrá visualizar los proyectos y su estado de madurez, con el fin de determinar los que interesa financiar y en qué orden, de acuerdo con las prioridades que tenga ese Ministerio.

Seguidamente y luego de algunos comentarios de los señores Prado y Barrantes sobre los temas mencionados anteriormente, así como acerca de las dificultades que conlleva la erradicación de tugurios en sitio y la necesidad de atender este asunto en forma coordinada para garantizar su efectividad, el señor Rafael Hernández cuestiona la imposibilidad legal que tienen las empresas constructoras de colaborar en la confección y presentación de expedientes de Bono en las Entidades Autorizadas, siendo que prácticamente el 80% de los expedientes (ya sea en casos individuales o en proyectos) se tramitan a través de las empresas constructoras debidamente inscritas en el CFIA y lo que además representa una importante disminución del costo para las familias. En este sentido, opina que se debe valorar la posibilidad de establecer una directriz sobre el papel de las empresas constructoras en la confección de los expedientes y en la cual se señalen las normas y condiciones a las que deben sujetarse las empresas para esta importante labor.

Por otro lado, y refiriéndose a los resultados de la sesión de trabajo realizada la semana anterior con constructores independientes y los afiliados a las dos asociaciones (ACAVIS y ACAN), destaca que se pudo evidenciar que hay alrededor de 135 proyectos (tanto en propiedad privada como en terrenos estatales) que están ligados a cerca de 26 empresas constructoras y que se ubican en 52 cantones, para un total de 13.113 soluciones de vivienda.

Añade que de ese total de soluciones hay 4.250 casos que ya están “maduros”, por lo que no se explica las razones por las cuales estos casos no se están tramitando en las Entidades Autorizadas. En esta dirección, considera que este Banco debe tomar medidas tendientes a agilizar el trámite de estas operaciones, así como para que, en términos generales, el Sistema actúe en forma más pronta y eficiente.

1 Por otro lado, el señor Tijerino se refiere a la necesidad de valorar la posibilidad de
2 permitir la presentación de proyectos bajo el sistema de "llave en mano" en los lugares
3 donde existe demanda identificada por parte del MIVAH. Esto, porque se ha considerado
4 que esta modalidad puede ser de mucha utilidad tanto para el Sector Vivienda como para
5 los constructores.

6
7 Respecto a los temas planteados, el señor Gerente General se refiere inicialmente a que
8 en efecto se emitió por error, y sin la autorización de la Gerencia General, una directriz en
9 el sentido que las entidades autorizadas no debían recibir expedientes de Bono por parte
10 de las empresas constructoras; sin embargo, casi de inmediato esa directriz fue corregida.

11
12 En segundo lugar, comenta que a raíz de las deterioradas relaciones que hasta hace
13 cerca de un año había entre las Entidades Autorizadas y el Banco, se ha establecido un
14 sistema de reuniones mensuales con los gerentes y que ha funcionado muy bien, y más
15 recientemente se ha bajado a otro nivel, haciendo también reuniones mensuales del
16 FOSUVI con los analistas de cada Entidad, procurando de esta forma mejorar la calidad
17 de la gestión de las unidades ejecutoras.

18
19 Por otro lado, comenta que hace un par de semanas la Junta Directiva aprobó una
20 simplificación de los requisitos del Bono y adicionalmente se están determinando las
21 situaciones que hacen lento y entran al Sistema en cuanto al trámite de casos
22 individuales, lo que en las próximas semanas permitirá entrar en un proceso con las
23 Entidades para agilizar y mejorar el análisis de los Bonos, aunque ciertamente para ello
24 se debe tener presente que, tal y como lo han señalado las Entidades en forma reiterada,
25 la comisión del 1% sobre los Bonos que se les otorga por Ley es muy pequeña.

26
27 Agrega que también se modificó recientemente, por parte de la Junta Directiva, el
28 "Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda
29 tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
30 Vivienda", incorporando la posibilidad de ampliar el financiamiento para las obras de
31 infraestructura de los proyectos, y adicionalmente se está revisando el tema de los
32 imprevistos y de los gastos administrativos en las obras subcontratadas, teniéndose
33 previsto presentar a la Junta Directiva una recomendación al respecto en los próximos

días; y quedando pendiente aún de resolver el tema del ajuste al monto de los proyectos viejos que no están cubiertos por el reglamento vigente.

Por último, y en relación con la presentación de solicitudes de financiamiento de proyectos bajo el sistema de “llave en mano”, señala que está absolutamente dispuesto a manejar esta opción de financiamiento, y para su ejecución se debe definir el mecanismo que sea más conveniente.

Seguidamente el Director Murillo Monge comenta que naturalmente la posición de esta Junta Directiva es ayudarle particularmente al Ministerio de Vivienda y en general al país a resolver los problemas de vivienda, y por ende el interés que priva es que los trámites sean ágiles, que haya una adecuada coordinación, que se promueva la eficiencia y se evite la duplicación de funciones. Y desde esta perspectiva, le hace ver a los señores constructores que todo lo que sea planteado por la Administración y que tenga asidero legal y el correspondiente aval administrativo, será respaldado por esta Junta Directiva.

Adicionalmente opina que es muy triste que ante un problema tan serio como la falta de vivienda en este país, en el pasado se hayan dado trastornos tan grandes que han hecho que el engranaje del Sistema (compuesto por el Banco, las Entidades Autorizadas, el Ministerio de Vivienda y las empresas constructoras) no haya funcionado ordenada y coordinadamente. Por esta razón –y a nombre de todos los miembros de este Órgano Colegiado– reitera que existe plena disposición de la Junta Directiva para corregir todo lo que no funcione adecuadamente, con el propósito de que la política de vivienda tenga el mayor de los éxitos en ésta y las siguientes Administraciones.

Por su parte, la Directora Alfaro Murillo considera que la mayoría de los cambios que se requieren para mejorar la gestión del Sistema no son difíciles y, ciertamente, aunque estos cambios no se realicen, se van a seguir colocando cerca de 10.000 Bonos por año, razón por la cual lo que realmente debe interesar al propiciar un trabajo ordenado y organizado, es poder definir dónde y a quiénes se le otorgan esos 10.000 Bonos anuales, sin crear falsas expectativas a la gente y con base en prioridades claramente definidas.

1 Concluye reiterando que esta Junta Directiva está totalmente anuente a entrar a analizar
2 los temas de simplificación de trámites, considerando que es fundamental la aplicación de
3 la Ley 8220 en todas las instancias del Estado.

4
5 Posteriormente, y luego de un comentario de la Directora Segura Flores sobre la
6 necesidad de promover proyectos de vivienda para familias de la clase media baja, el
7 Director Presidente señala que en efecto se deben continuar haciendo esfuerzos por
8 hacer que el Sistema funcione de la forma más simple posible y, en este sentido,
9 considera que, entre otras cosas, se debe insistir con las Entidades Autorizadas en la
10 estandarización de los requisitos exigidos y en la necesidad de agilizar y mejorar la
11 calidad de los análisis de los expedientes de Bono.

12
13 Solicita finalmente la colaboración de los señores constructores para participar en el
14 desarrollo de nuevos proyectos de vivienda, tendientes a erradicar tugurios en sitio y a
15 resolver problemas de vivienda de familias que habitan en extrema necesidad.

16
17 Finalmente, concluida la exposición y análisis del tema, la Junta Directiva da por conocida
18 la información suministrada y agradece su participación a los señores representantes de
19 ACAN y ACAVIS, solicitándole al señor Gerente General dar un oportuno y adecuado
20 seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación
21 que al respecto sea pertinente.

22 -----

23
24 Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

25 -----

26