

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 31 DE JULIO DE 2010**

5
6 **ACTA N° 43-2010**

7
8 Se inicia la sesión a las nueve horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Guido Alberto Monge
10 Fernández, Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas Morales y Alan
11 Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Andrei Bourrouet Vargas, Vicepresidente.

19 -----

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

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Valoración de áreas críticas de orientación y gestión del proceso de financiamiento del
25 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
26 2. Propuesta de directriz para las solicitudes de financiamiento al amparo del artículo 59.

27 -----

28
29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Valoración de áreas críticas de orientación y gestión del**
31 **proceso de financiamiento del Sistema Financiero Nacional**
32 **para la Vivienda**
33

De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 25 de la sesión 40-2010 del pasado 12 de julio, se procede a iniciar el análisis de la matriz elaborada por el Director Monge Fernández, denominada “Valoración de áreas críticas de orientación y gestión del sistema de financiamiento de vivienda de interés social”, que según lo hace ver el Director Monge Fernández, tiene la intención primaria de generar la discusión sobre una serie de temas sensibles que influyen en el desarrollo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de propiciar la materialización de las oportunidades de mejora que se presentan y fortalecer el logro de los objetivos del BANHVI en particular y del Sistema en general.

En dicha matriz se plantean las siguientes siete áreas críticas: a) orientación de política nacional; b) evaluación de impacto, monitoreo y seguimiento, cumplimiento de metas cuantitativas y cualitativas; c) fortalecimiento, diversificación y sostenibilidad financiera del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; d) metodología del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para calificación de beneficiarios; e) tramitología; f) fiscalización y evaluación de la calidad de la gestión de las entidades autorizadas y costos de construcción; y g) transparencia.

Adicionalmente, se tiene para cada una de estas áreas, el enunciado de los temas que abarcan y las respectivas situaciones que podrían ser sujetas de mejora; con el propósito de orientar el estudio y definir el estado actual, las opciones y las prioridades de atención.

Con base en estos datos, inician los señores Directores el análisis del área de **orientación de política nacional**, y sobre lo que se comenta, entre otras cosas, la reciente emisión por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, de la política de vivienda que –según lo hace ver la Directora Presidenta en su condición de titular de ese Ministerio– servirá de base para generar un plan de vivienda que trascienda el actual período de gobierno.

Adicionalmente y con respecto al déficit cualitativo de viviendas, se comentan las situaciones que han limitado una mayor ejecución del *Programa de reparaciones, ampliación, mejoras y terminación de viviendas* (RAMT), y sobre lo cual se concuerda en que pertinente solicitarle a la Administración que realice un estudio integral sobre las normas, los procedimientos y los aspectos técnico–financieros de este programa de

1 financiamiento, con el fin de proponer opciones que le den sostenibilidad y lo hagan más
2 atractivo para los potenciales beneficiarios y las empresas constructoras.

3
4 Finalmente y con respecto a la capacidad de las instituciones del Estado, para atender la
5 demanda de servicios que genera el desarrollo de nuevos proyectos, coinciden los
6 señores Directores con la Directora Presidenta, en cuanto a que una vez que el Ministerio
7 de Vivienda cuente con el mapa de zonas geográficas que en materia de vivienda serán
8 atendidas en forma prioritaria, éste deberá ser discutido con otras instituciones estatales
9 (Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, municipalidades y Ministerio de
10 Educación, entre otras) con el fin de promover que tomen las medidas necesarias para
11 que el desarrollo de los proyectos de vivienda, vaya acompañado de los otros servicios
12 que brinda el Estado.

13
14 Posteriormente y en relación con el área de **evaluación de impacto, monitoreo y**
15 **seguimiento, cumplimiento de metas cuantitativas y cualitativas**, se lleva a cabo un
16 amplio intercambio de criterios sobre las oportunidades de mejora que se presentan para
17 evaluar los resultados de la inversión estatal en vivienda de interés social, coincidiéndose
18 finalmente en que con el objetivo de medir la calidad constructiva de las viviendas
19 financiadas con recursos del FOSUVI, el nivel de satisfacción de los beneficiarios y el
20 impacto social de la inversión, es conveniente conformar una fuerza de trabajo entre el
21 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, el Ministerio de Vivienda y la Auditoría
22 Interna del BANHVI, para orientar y distribuir la labor de cada instancia en logro de este
23 objetivo y obtener resultados que sean aprovechados para retroalimentar las políticas, los
24 procedimientos y en general la acción del BANHVI y las mismas entidades autorizadas.

25
26 En esta misma línea, se comenta sobre la necesidad de optimizar los instrumentos para
27 monitorear que las familias beneficiarias continúen habitando las viviendas, al tiempo que
28 se deben hacer efectivas, y eventualmente fortalecer, las normas para sancionar a las
29 personas (beneficiarios) o entidades que incumplan sus responsabilidades.

30
31 Y como punto de partida sobre este tema, se resuelve solicitar al señor Gerente General
32 a.i., que exponga a esta Junta Directiva el marco sancionatorio establecido por el Banco
33 ante eventuales incumplimientos por parte de las entidades autorizadas, los
34 desarrolladores y las familias beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda, en lo que se

refiere al uso de los recursos del FOSUVI y, por ende, de las viviendas financiadas con ese Fondo.

Posteriormente los señores Directores entran a analizar el área de **fortalecimiento, diversificación y sostenibilidad financiera del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**, y al respecto, partiendo de la limitación que implica el tope del 20% del capital ajustado del Banco para prestar a cada entidad autorizada, se comenta sobre la importancia de continuar promoviendo el incremento de entidades autorizadas, así como de buscar nuevas fuentes de financiamiento con recursos en condiciones favorables de plazo y tasa de interés, que finalmente se traduzcan en créditos accesibles para que un mayor sector de la población pueda optar por una solución habitacional.

Para estos efectos, se concuerda en la conveniencia de solicitarle a la Administración, particularmente a la Subgerencia Financiera, que explore opciones y proponga a esta Junta Directiva un plan de acción tendiente a reforzar la función del BANHVI como banco de segundo piso y rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incluyendo las reformas legales y reglamentarias que se estimen pertinentes, las alianzas estratégicas con otros entes financieros y las acciones que en materia de financiamiento de vivienda puedan ser impulsadas necesariamente por el Gobierno de la República, así como la posibilidad de obtener recursos externos y de los fondos de pensiones a largo plazo y a bajas tasas de interés, de tal forma que puedan ser canalizados a préstamos para vivienda en condiciones beneficiosas para las familias.

Finalmente la Junta Directiva resuelve continuar en una próxima sesión estudiando las restantes áreas planteadas en la matriz que se ha presentado y, de conformidad con el análisis de los asuntos tratados hasta ahora, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

A) Instruir a la Administración para que en un plazo de un mes, realice un estudio integral sobre las normas, los procedimientos y los aspectos técnico-financieros del *Programa de reparaciones, ampliación, mejoras y terminación de viviendas* (RAMT), con el fin de proponer opciones que le den sostenibilidad y lo hagan más atractivo para los potenciales beneficiarios y las empresas constructoras.

1 **B)** Solicitar a la Gerencia General que exponga a esta Junta Directiva el marco
2 sancionatorio establecido por el Banco ante eventuales incumplimientos por parte de las
3 entidades autorizadas, los desarrolladores y las familias beneficiarias del Bono Familiar de
4 Vivienda, en lo que se refiere al uso de los recursos del FOSUVI y, por ende, de las
5 viviendas financiadas con ese Fondo.

6
7 **C)** Instruir a la Administración, y particularmente a la Subgerencia Financiera, para que
8 explore opciones y proponga a esta Junta Directiva, un plan de acción tendiente a reforzar
9 la función del BANHVI como banco de segundo piso y rector del Sistema Financiero
10 Nacional para la Vivienda, incluyendo las reformas legales y reglamentarias que se
11 estimen pertinentes, las alianzas estratégicas con otros entes financieros y las acciones
12 que en materia de financiamiento de vivienda puedan ser impulsadas necesariamente por
13 el Gobierno de la República, así como la posibilidad de obtener recursos externos y de los
14 fondos de pensiones, a largo plazo y a bajas tasas de interés, de tal forma que puedan
15 ser canalizados a préstamos para vivienda en condiciones beneficiosas para las familias.

16
17 **D)** Adicionalmente se solicita a la Administración que conforme una fuerza de trabajo
18 entre el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, el Ministerio de Vivienda y la
19 Auditoría Interna del BANHVI, tendiente a orientar y distribuir la labor de cada instancia en
20 logro del objetivo de medir la calidad constructiva de las viviendas financiadas con
21 recursos del FOSUVI, el nivel de satisfacción de los beneficiarios y el impacto social de la
22 inversión, a fin de obtener resultados que sean aprovechados para retroalimentar las
23 políticas, los procedimientos y en general la acción del BANHVI y las mismas entidades
24 autorizadas.

25 **Acuerdo Unánime.-**

26 -----

27
28 **ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de directriz para las solicitudes de financiamiento**
29 **al amparo del artículo 59**
30

31 El señor Gerente General a.i. somete al conocimiento de la Junta Directiva una propuesta
32 de resolución para normar los casos que se tramiten al amparo del artículo 59 de la Ley
33 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tendiente a que, en resumen, el monto
34 del Bono Familiar de Vivienda sea únicamente la diferencia entre el precio de la solución y
35 el monto del crédito y del aporte que pueda realizar cada familia.

1 Luego de que el señor Gerente General a.i. da lectura a dicha propuesta, los señores
2 Directores se manifiestan a favor del asunto de fondo, pero inicialmente acogen una
3 observación de la Directora Presidenta, en el sentido de no hacer retroactiva esta norma a
4 los casos que se encuentran presentados a la aprobación del BANHVI.

5
6 Por otro lado se avala una sugerencia del Director Muñoz Giró, referida a la necesidad de
7 reforzar las justificaciones de la propuesta, con estadísticas que demuestren la capacidad
8 de endeudamiento de muchas familias que han recibido un Bono al amparo del artículo 59
9 y que de previo a recibir la vivienda pagaban un alquiler.

10
11 Adicionalmente se concuerda con el Director Thompson Chacón en cuanto a la
12 conveniencia de revisar previamente y dejar explícitamente señalados, los aspectos que
13 las entidades deben considerar para verificar la situación patrimonial y los ingresos de las
14 familias; así como con respecto a que la propuesta que se llegue a avalar por parte de
15 esta Junta Directiva, sea puesta en consulta por parte de la Administración a las
16 entidades autorizadas, con el fin de tener mayores elementos de juicio para tomar la
17 decisión definitiva.

18
19 No obstante lo anterior, también se comenta que para evitar la dependencia de los
20 estudios socio-económicos que realizan las entidades autorizadas, es oportuno que antes
21 de emitir esta directriz, se valoren otras opciones tales como el establecimiento de un tope
22 al monto de los subsidios del artículo 59, o la determinación de un límite al presupuesto
23 para los casos que se tramiten sin aporte familiar.

24
25 Finalmente y de conformidad con el análisis realizado a la propuesta de la Gerencia
26 General, los señores Directores resuelven solicitar a la Administración que con respecto a
27 este asunto lleve a cabo el siguiente procedimiento: a) presente a esta Junta Directiva, en
28 un plazo máximo de dos semanas, una nueva propuesta tomando en consideración las
29 observaciones planteadas durante la presente sesión; b) una vez que la propuesta cuente
30 con el aval de este Órgano Colegiado, deberá ponerse en consulta a las entidades
31 autorizadas durante un plazo de dos semanas; c) tomando en cuenta las observaciones
32 realizadas por las entidades autorizadas, deberá elaborarse y someterse a la aprobación
33 de esta Junta Directiva una propuesta definitiva.

34

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Instruir a la Administración para que con respecto a la propuesta para normar los casos que se tramiten al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, lleve a cabo el siguiente procedimiento:

A) Presente a esta Junta Directiva, en un plazo máximo de dos semanas, una nueva propuesta tomando en consideración las observaciones planteadas durante la presente sesión, a saber:

i.- Valorar inicialmente otras opciones tales como el establecimiento de un tope al monto de los subsidios del artículo 59, o la determinación de un límite al presupuesto para los casos que se tramiten sin aporte familiar.

ii.- Reforzar las justificaciones de la norma con las adecuados y suficientes datos estadísticos, que demuestren la capacidad de endeudamiento de familias que han recibido un Bono al amparo del artículo 59 y el impacto que ha tenido el monto de los Bonos extraordinarios en el presupuesto del artículo 59.

iii. Revisar previamente y dejar explícitamente señalados los aspectos que las entidades deben considerar para verificar la situación patrimonial y los ingresos de las familias que se postulen.

iv.- Dejar claramente establecido que esta norma no será retroactiva para los casos que, antes de su aprobación, se hayan presentado a las entidades autorizadas y al BANHVI.

B) Una vez que la nueva propuesta cuente con el consentimiento de este órgano colegiado, deberá ponerse en consulta a las entidades autorizadas durante un plazo de dos semanas.

C) Tomando en cuenta las observaciones realizadas por las entidades autorizadas, deberá elaborarse y someterse a la aprobación de esta Junta Directiva una propuesta definitiva.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las doce horas, se levanta la sesión.
