

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 08 DE JUNIO DE 2013**

5
6 **ACTA N° 38-2013**

7
8 Se inicia la sesión a las ocho horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Guido Alberto Monge Fernández, Presidente; Alan Thompson
10 Chacón, Vicepresidente; Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas
11 Morales, Luis Fernando Salazar Alvarado y Santiago Villalobos Garita.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

15 *****

16
17 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

18
19 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 20 1. Propuesta de reforma de la Ley 7052 y Titularización de Hipotecas.
21 2. Exposición sobre la Directriz N°27 y la Política Nacional de Vivienda.
22 3. Exposición sobre Leasing Habitacional.

23 *****

24
25 **ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de reforma de la Ley 7052 y Titularización de**
26 **Hipotecas**

27
28 La Junta Directiva procede a conocer los resultados del taller organizado por el Comité de
29 Vivienda de Interés Social de la Cámara Costarricense de la Construcción, en torno a la
30 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, evento efectuado el 19 de
31 diciembre de 2012.

32
33 Para estos efectos y con el propósito de participar en la exposición y discusión de éste y
34 los siguientes dos temas, se incorporan a la sesión las siguientes personas: Mayela Rojas

Solórzano, Subgerente General del Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda y presidenta del Comité de Vivienda de Interés Social de la Cámara Costarricense de la Construcción; Eloísa Ulibarri Pernús, Directora Ejecutiva de la Fundación Promotora de Vivienda y representante de la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda); Eugenia Meza Montoya, Gerente General de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y miembro de la Junta Directiva de la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI – Costa Rica); Guillermo Carazo Ramírez, Vicepresidente de la Cámara Costarricense de la Construcción; Mónica Castillo Quesada, Directora de Investigación y Desarrollo Técnico de la Cámara Costarricense de la Construcción; Marcos Sequeira Lépez, presidente de la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI – Costa Rica); Ronald Vargas, Consultor de Mutual SAFI; y Erick Mata Abdelnour, Director de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Inicialmente, la licenciada Rojas Solórzano agradece a esta Junta Directiva la oportunidad que se les ha brindado y en la que desean exponer dos temas que son del mayor interés, relacionados con las conclusiones del taller que organizó la Cámara Costarricense de la Construcción, sobre la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como algunos criterios y recomendaciones que en el seno del Comité de Vivienda de Interés Social se han planteado con respecto a la titularización de hipotecas.

En este sentido, se refiere a las propuestas relacionadas con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, señalando que el primer aspecto a tratar es el relacionado con la *Sostenibilidad del Sistema a largo plazo*, y sobre el cual se plantean, en resumen, las siguientes propuestas:

a) Modificar el artículo 52 de la Ley para que el Bono Familiar de Vivienda pueda otorgarse como donación o préstamo, según corresponda, permitiendo que el subsidio sea gratuito para las familias que califiquen con un perfil definido y que quienes estén fuera de este perfil, lo restituyan total o parcialmente de conformidad con sus posibilidades.

b) Implementar una estrategia para fortalecer la función de intermediación del BANHVI, mediante el convencimiento a la SUGEF para que, conforme lo establece el artículo 135 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el límite máximo de colocación de préstamos a las entidades autorizadas, sea una suma equivalente al 40% del capital

suscrito y pagado, así como de las reservas patrimoniales no redimibles de la entidad financiera.

c) Promover una modificación al artículo 2 de la Ley del FODESAF, para que se incluya dentro de los beneficiarios de ese Fondo, a los beneficiarios contemplados en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

d) Revisar la necesidad de fortalecer la base legal relacionada con el otorgamiento de garantías.

e) Fortalecer la aplicación y cumplimiento del artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador, que establece que las operadoras de pensiones pueden invertir hasta un 15% de sus recursos en entidades que se dediquen al financiamiento de vivienda.

f) Promover una reforma legal que otorgue la facultad para recuperar parcial o totalmente en Bono Familiar de Vivienda, y desarrollar luego, reglamentariamente, modelos financieros que contemplen la recuperación del Bono y la definición de un período de gracia.

g) Incluir en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la obligatoriedad de que las familias tengan aseguradas sus viviendas para poder obtener un segundo Bono. Esto, con el fin de proteger las viviendas en caso de situaciones de desastres naturales y fuerza mayor.

h) Integrar figuras contractuales como el leasing y el comodato, mediante reformas a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley No. 7527, en su capítulo X de "Reglas especiales para la vivienda de carácter social", incluyendo un artículo que indique expresamente que el leasing habitacional no es una figura de arrendamiento.

Luego de exponer en detalle las citadas propuestas, atiende varias observaciones que plantean los señores Directores, particularmente en torno a la iniciativa para que el monto del Bono sea devuelto al FOSUVI, y sobre lo cual se concuerda en la necesidad de valorar este aspecto a la luz de la realidad del Sistema y del perfil de la población a atender, considerando para ello, solo a manera de ejemplo, las discusiones y la reacción que ha generado la directriz que emitió esta Junta Directiva en el año 2011, tendiente a procurar el aporte de los beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda.

Posteriormente, la licenciada Rojas Solórzano se refiere a las iniciativas relacionadas con la estructura del Sistema y la diversificación de los instrumentos financieros, exponiendo en detalle las siguientes propuestas:

-
- 1 a) Valorar la posibilidad y conveniencia de crear en el BANHVI un Departamento de
2 Ejecución de Recursos en Programas, o de un Departamento Social.
- 3 b) Revisar la posibilidad de establecer nuevos mecanismos de gestión del suelo,
4 particularmente con el fin de promover el desarrollo de proyectos de vivienda vertical.
- 5 c) Fomentar mecanismos como el Bono diferido, ABC, CBA y Bono vertical.
- 6 d) Promover e implementar un nuevo mecanismo de divulgación y accesibilidad sobre las
7 diversas formas de acceder a un crédito para un Bono.
- 8 e) Crear mecanismos que permitan el acceso de fondos a los estratos más bajos de la
9 sociedad, mediante la integración del fondo de cobertura de riesgo.
- 10 f) Establecer un presupuesto dentro del FOSUVI, o un nuevo fondo, para atender
11 emergencias, analizando para ello los artículos de la Ley 8488 que podrían reformarse
12 para que se autorice a las instituciones, crear mecanismos de acción adecuados para
13 actuar ante situaciones de emergencias, en la etapa de reconstrucción.
- 14 g) Constituir mecanismos operativos y financieros de atención y control descentralizados y
15 excepcionales, para mejorar la eficiencia de la atención de las emergencias.
- 16 h) Valorar la reducción del plazo de las limitaciones, para las familias que aplican a un
17 Bono RAMT o a un Bono con crédito, así como estudiar la forma de simplificar los
18 requisitos técnicos del programa RAMT, para promover una mejora en el parque
19 habitacional.
- 20 i) Fortalecer la asignación de recursos mediante la construcción a partir de la demanda y
21 no de la oferta, la integración a los municipios en el otorgamiento de autorizaciones, la
22 revisión de condiciones que determinan la calificación de las familias para recibir los
23 beneficios, y la matrícula de los proyectos en el BANHVI para valorar la pertinencia de
24 que continúen su trámite.
- 25 j) Eliminar la gratuidad del Bono, otorgando un porcentaje del Bono variable o monto fijo
26 por cada millón, estableciendo que debe ser recuperado, integrando un período de
27 prueba, no entregando la propiedad de inmediato, e implementando un sistema de
28 puntaje para beneficiarios, regulado por un reglamento.

29

30 Con respecto a estas últimas propuestas, se realiza un amplio intercambio de opiniones
31 por parte de los presentes, analizándose, entre otras cosas, la utilidad de promover un
32 protocolo para actuar con respecto a la selección de los beneficiarios de los proyectos de
33 vivienda, así como la conveniencia de implementar una estrategia en conjunto con las
34 entidades autorizadas, para promover una mayor y mejor información a los potenciales

beneficiarios del Bono, en lo que respecta a los distintos programas de financiamiento que ofrece el Sistema. Esto último, complementado y en concordancia con las disposiciones que en los últimos dos años ha venido tomando esta Junta Directiva y que hasta ahora no han tenido mayores resultados, tendientes a establecer reservas presupuestarias para algunos programas de financiamiento que se consideran prioritarios, como por ejemplo los de Vivienda Vertical, Bono Diferido, RAMT, Bono Integral (segunda planta) y Bonos individuales no ligados a una empresa constructora, entre otros.

Seguidamente, la licenciada Rojas Solórzano expone otras iniciativas que surgieron del taller de trabajo, relacionadas con la fiscalización de los recursos invertidos y las sanciones a beneficiarios que incumplan sus compromisos, particularmente en materia de infracciones al artículo 169 de la Ley 7052.

Por otra parte y con respecto a los temas de simplificación de trámites y la eficiencia del Sistema, destaca la importancia de concluir el sistema de expediente electrónico que está desarrollando el BANHVI; y sobre el segundo aspecto, hace ver la conveniencia de crear un mecanismo de control entre el Registro Nacional y el Registro Cantonal, aunado esto a la promoción de la calidad de las construcciones y de los procesos, así como al desarrollo de una estrategia de acercamiento con la Contraloría General de la República.

Finalmente, y de conformidad con el análisis realizado en torno a los temas expuestos, los señores Directores concuerdan en el gran valor que tiene el trabajo realizado por los participantes en el taller organizado por la Cámara Costarricense de la Contracción, cuyos resultados en algunos temas, coinciden con el interés que ha venido mostrando esta Junta Directiva en los últimos años, alrededor de varios aspectos que son relevantes para mejorar la gestión del Sistema y sobre los cuales que se han realizado amplias discusiones e incluso se han venido tomando medidas.

En este sentido, se coincide en que estas propuestas serán de utilidad para que las instancias que participan en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda –bajo el liderazgo y el apoyo que en esta materia viene ejerciendo el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos–, inicien el trabajo de desarrollar y perfeccionar los alcances y la pertinencia de cada propuesta, desagregar luego aquellas que pueden ser implementadas por la vía reglamentaria de las que implican reformas de ley y, finalmente, definir las

prioridades de intervención y establecer un plan de acción que sería implementado con el concurso de todos los actores del Sistema.

- A partir de este momento se retira de la sesión la licenciada Rojas Solórzano

Posteriormente, la licenciada Meza Montoya procede a introducir el tema de la titularización de hipotecas, señalando que lo que se pretende exponer a esta Junta Directiva, es el resultado de las acciones que han venido ejecutando las sociedades de las mutuales (Mutual SAFI) en torno a este tema, particularmente aquellas dirigidas a la clase media.

En esta dirección, el señor Ronald Vargas informa inicialmente sobre los proyectos inmobiliarios que ha desarrollado la Mutual SAFI, refiriéndose luego al proyecto de titularización de un fondo hipotecario que están impulsando, y al respecto hace una amplia exposición sobre la experiencia internacional, los mecanismos de administración del riesgo y dentro de los cuales la titularización es una herramienta, la especialización de los participantes, el desarrollo del mercado de valores como una parte importante de este proceso, el marco jurídico que respalda este mecanismo y, finalmente, la experiencia que se ha tenido en Costa Rica.

Seguidamente, y con base en las ventajas y oportunidades expuestas, hace ver que la Mutual SAFI está desarrollando este mecanismo con esmero y con la convicción de que será de gran importancia para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el tanto será una nueva oportunidad de negocios para fortalecer el crédito de vivienda a un sector importante de la población.

Concluye señalando, atendiendo una consulta de los señores Directores, que este producto podría estar saliendo al mercado a partir de agosto próximo, y actualmente se están haciendo ajustes en los procesos operativos de las entidades mutualistas, de forma tal que no se prevé ningún atraso para su implementación.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, agradeciendo al señor Ronald Vargas y a la licenciada Meza Montoya, su participación en esta sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: Exposición sobre la Directriz N°27 y la Política Nacional de Vivienda

La Junta Directiva procede a conocer los alcances de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos para el período 2010-2030, así como la propuesta de actualización de la Directriz N° 27 de dicho Ministerio, sobre lineamientos para el desarrollo de proyectos habitacionales y viviendas individuales.

Inicialmente, el licenciado Mata Abdelnour se refiere a la Política Nacional de Vivienda, señalando que este documento tiene el objetivo primario de consolidar técnica y legalmente el sector vivienda y asentamientos humanos, por medio de una planificación estratégica de corto, mediano y largo plazo, bajo la rectoría del MIVAH.

Agrega que la Política busca contribuir con el desarrollo de un país en el cual sus habitantes puedan desarrollarse plenamente, gracias a las oportunidades a las que tienen acceso, las cuales deben ser amplias y equitativas, y que son producto de una acción conjunta y planificada de un Estado organizado dentro de sí mismo y en asociación constante con la sociedad civil y los sectores privados productivos.

Seguidamente, expone los ejes sobre los cuales se fundamenta esta Política (político administrativo, socio cultural, físico ambiental y económico financiero), iniciando con el eje político administrativo y sobre el cual expone los objetivos, los temas del eje y los resultados esperados, haciendo énfasis en las siguientes metas: a) mejorar los procesos de gestión y tramitología en todo el sistema financiero para la vivienda; b) fortalecer y modernizar las instituciones del sector (MIVAH, INVU, BAHVI); c) promover la articulación del MIVAH con los gobiernos locales, para establecer la información necesaria sobre las necesidades de vivienda en cada cantón, según los diferentes estratos socioeconómicos; y d) generar los canales de coordinación necesarios entre instituciones públicas, municipios, entidades autorizadas, empresa privada y grupos organizados.

Posteriormente y con respecto al eje socio cultural, el licenciado Mata Abdelnour expone también sus objetivos, los temas que incluye y los resultados esperados, destacado sobre

1 esto último, los siguientes: a) la aplicación de medidas para propiciar la inclusión y
2 mejorar la cohesión de los asentamientos humanos; b) la emisión de normas técnicas de
3 diseño universal y accesibilidad para vivienda; c) mejorar la equidad de género en materia
4 de vivienda y asentamientos humanos; y d) fortalecer los programas para la atención de
5 los grupos poblacionales, según sus necesidades particulares.

6
7 En cuanto al eje físico ambiental, comenta que el objetivo primario es incrementar el
8 acceso a asentamientos humanos que integren las funciones de residencia, producción
9 económica y disponibilidad de servicios que se requieren para su pleno desarrollo,
10 esperando con ello, la obtención de los siguientes resultados: a) atender el déficit
11 habitacional en coordinación con los gobiernos locales; b) fortalecer instrumentos dirigidos
12 al mantenimiento del parque habitacional; c) emitir y rediseñar normativa en materia de
13 renovación urbana, que facilite y promueva un mejor aprovechamiento de las zonas
14 públicas y privadas de las ciudades; d) promover la densificación de las ciudades; e)
15 lograr la planificación intersectorial de las necesidades e inversiones públicas requeridas
16 en infraestructura y servicios sociales; f) lograr un ordenamiento territorial inclusivo para la
17 vivienda de todos los estratos y en todos los cantones; g) promover el diseño accesible,
18 funcional, estético, ambientalmente sostenible, creativo y con adaptación bioclimática para
19 la vivienda de interés social; h) dotar al Estado de mejores herramientas para el
20 aseguramiento de la calidad en sus inversiones.

21
22 Por otra parte, comenta los objetivos, temas y resultados esperados del eje económico
23 financiero, haciendo énfasis en el propósito de diseñar y ejecutar una estrategia financiera
24 innovadora, que facilite la obtención de recursos suficientes, para atender a los estratos
25 socioeconómicos prioritarios del país, así como aumentar la productividad, la eficiencia y
26 la eficacia en el uso de los recursos regulares del Sistema Financiero Nacional para la
27 Vivienda.

28
29 Finalmente y luego de atender algunas observaciones y consultas de los señores
30 Directores sobre los datos expuestos y con respecto al plazo para la formalización de este
31 documento, el licenciado Mata Abdelnour se refiere al plan de gestión y evaluación de la
32 Política, señalando que en lo referido a la gestión se incluyen los actores, las acciones,
33 los recursos y los plazos, mientras que el modelo de evaluación contempla una

1 evaluación externa, las acciones a desarrollar, los indicadores de gestión y los puntos de
2 control.

3
4 Posteriormente, expone el proyecto de actualización de la Directriz N° 27, señalando
5 inicialmente los aspectos que se están incorporando a este proyecto de normativa, y
6 sobre los cuales destaca que ésta trasciende las especificaciones meramente
7 constructivas; aborda temas sociales, culturales, accesibilidad, sostenibilidad ambiental,
8 prevención de riesgo, diseño, confort y adaptación climática; brinda un enunciado claro
9 sobre las prioridades del Estado en materia de priorización de la atención de necesidades
10 de vivienda; promueve que la vivienda de interés social se diseñe con base en
11 accesibilidad, estética, funcionabilidad, medio ambiente y adaptación al clima; promueve
12 el uso de materiales amigables con el ambiente y metodologías de construcción modular
13 que minimicen desperdicios y mejoren costos de las viviendas; busca acercarse al
14 objetivo de “Vivienda Adecuada”; mantiene lo bueno de la Directriz anterior, en cuanto a
15 especificaciones mínimas constructivas; elimina lo inconveniente de la Directriz anterior,
16 en cuanto a especificaciones innecesarias u obsoletas; propone un plan de
17 implementación gradual transitorio, para su puesta en marcha; y finalmente, incluye un
18 grupo de directrices de acatamiento obligatorio y otro grupo de acatamiento opcional,
19 asociadas a incentivos, que buscan que los desarrolladores se esmeren por mejorar sus
20 proyectos, por encima del nivel estándar mínimo.

21
22 Posteriormente, el licenciado Mata Abdelnour expone el detalle de los cambios que se
23 están incorporando a la Directriz, así como el estado en que se encuentra el trámite de su
24 emisión, destacando que habiendo recibido los insumos del BANHVI y superada la
25 revisión interna del MIVAH, actualmente se encuentra en consulta general hasta el
26 próximo mes de julio, teniéndose la meta de que sea formalmente promulgada en agosto
27 del presente año.

28
29 Finalmente y luego de algunos comentarios de los presentes, sobre la aplicación de esta
30 Directriz a los casos de Bono ordinario y sobre los costos asociados a las tipologías y
31 requisitos constructivos de las viviendas, la Junta Directiva da por conocida la información
32 suministrada, agradeciéndole al licenciado Mata Abdelnour su participación y aporte en la
33 presente sesión.

34 *****

ARTÍCULO TERCERO: Exposición sobre Leasing Habitacional

La Junta Directiva procede a conocer el proyecto de Leasing Habitacional que está desarrollando y promoviendo la Cámara Costarricense de la Construcción, cuyo objetivo es proveer soluciones de vivienda mediante la figura de arrendamiento con opción de compra, a personas físicas que no poseen los recursos económicos para aportar una prima inicial.

Inicialmente, el ingeniero Carazo Ramírez explica que el Leasing Habitacional es un servicio financiero que se utiliza para la adquisición de vivienda, el cual opera mediante la firma de un contrato de arrendamiento por un plazo máximo de 5 años, durante el cual, el arrendatario se obliga a pagar una renta mensual de alquiler y una opción de compra al final del plazo del arrendamiento.

Para efectos ilustrativos, presenta varios cuadros sobre las posibilidades de acceso a las viviendas ofrecidas en el año 2013, en colones y en dólares, por decil, ingreso promedio y crédito máximo, explicando luego el detalle de las siguientes características del modelo de Leasing Habitacional: la figura es leasing financiero (con opción de compra); el contrato está sujeto a lo que dicta la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; la renta mensual es un pago de alquiler (derecho de uso) e incluye seguros y un monto de ahorro; la renta se paga vencida y no anticipada; el plazo máximo es de 5 años, con periodicidad mensual; no se requiere una prima; se solicita un depósito de seguridad (una renta mensual); al final del plazo de arrendamiento, el cliente (arrendatario) tiene la opción de comprar la vivienda, pero esto no le da derecho de propiedad durante el periodo de arrendamiento.

Seguidamente, se refiere a los participantes y su rol dentro de este modelo de financiamiento (desarrolladores de vivienda, arrendadora, fondeadores, clientes, entidades financieras y fiduciario), así como al proceso de arrendamiento y a las etapas del modelo financiero que se propone.

Adicionalmente y para ilustrar la aplicación del proyecto, presenta tres modelos de leasing bajo diferentes supuestos básicos de porcentaje de ahorro, aumento anual, tasa de

1 interés por ahorro, descuento del desarrollador, relación cuota/ingreso y plusvalía,
2 detallando los resultados del valor del inmueble contra el saldo del descuento, así como el
3 producto de la operación del crédito al finalizar el arrendamiento.

4
5 Por otra parte, el ingeniero Carazo Ramírez explica los riesgos del negocio
6 (incumplimiento de pagos, deterioro de los inmuebles y concentración de propiedades en
7 algunas zonas geográficas), y las ventajas que conlleva el modelo para el cliente, los
8 desarrolladores, la entidad financiera y la arrendadora, destacando que para el caso de
9 los clientes, se han valorado las siguientes oportunidades:

10 a) Abre la posibilidad a personas de clase media para ser dueño de una propiedad en un
11 esquema más flexible y con menos erogación de efectivo al inicio (sin prima).

12 b) Las rentas mensuales se pagan vencidas y no adelantadas como en los alquileres
13 convencionales.

14 c) Tiene la plusvalía a su favor, convirtiéndose en dueño de una propiedad cuyo valor de
15 reventa sobrepasa el saldo de su crédito final.

16 d) Tiene la posibilidad de crear un historial crediticio positivo durante el alquiler que ayude
17 en la aprobación del crédito final a largo plazo.

18
19 Finalmente y luego de varios comentarios sobre el referido modelo de financiamiento, la
20 Junta Directiva da por conocida la información suministrada, agradeciendo al ingeniero
21 Carazo Ramírez su participación en la presente sesión.

22 *****

23
24 Siendo las doce horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

25 *****

26