

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 12 DE OCTUBRE DE 2013**

5
6 **ACTA Nº 73-2013**

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 y Luis Fernando Salazar Alvarado.

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 Ausente con justificación: Santiago Villalobos Garita, Director.

17 *****

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

22 ÚNICO: Presentación de la Fundación Promotora de Vivienda, sobre los resultados del
23 informe “Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2012”.

24 *****

25
26 **ARTÍCULO ÚNICO: Presentación de la Fundación Promotora de Vivienda, sobre los**
27 **resultados del informe “Situación de la Vivienda y Desarrollo**
28 **Urbano en Costa Rica 2012”**

29
30 La Junta Directiva recibe en audiencia a la Ing. Eloísa Ulibarri Pernús, Directora Ejecutiva
31 de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), así como al Lic. Wilberth Rojas
32 Chavarría, asistente de la Unidad de Investigación de esa Fundación, con el fin de
33 conocer los resultados del informe denominado “Situación de vivienda y desarrollo urbano
34 en Costa Rica 2012”, del cual se adjunta copia a la presente acta.

1
2 Inicialmente, la Ing. Ulibarri Pernús se refiere al entorno económico del sector vivienda en
3 Costa Rica durante el año 2012 y a los aspectos del entorno internacional que influyeron
4 en la dinámica de la economía costarricense, haciendo énfasis en los datos relacionados
5 con la producción (medida tanto a través del PIB como del IMAE), la importación de
6 materiales de construcción, el mercado laboral, el tipo de cambio, la inflación, el
7 comportamiento de los índices de precios de construcción, el índice de confianza del
8 consumidor y las principales estimaciones de variables macroeconómicas del Banco
9 Central de Costa Rica para los años 2013 y 2014.

10
11 Adicionalmente, presenta varios cuadros y gráficos que contienen datos sobre la inversión
12 pública y privada en soluciones de vivienda, haciendo énfasis en que los recursos
13 destinados a los Bono Familiar de Vivienda, durante el periodo 2007-2012, apenas
14 superan el 6% de la inversión total en vivienda por parte de los entes financieros, a pesar
15 de representar alrededor del 50% de las soluciones de vivienda para ese mismo período;
16 datos que evidencian que con relativamente pocos recursos, el Sistema ha logrado
17 generar una gran cantidad de viviendas, tanto en números absolutos como en
18 porcentajes; sumado esto, a que los datos sobre la inversión total en vivienda por parte
19 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incluye únicamente el aporte en
20 subsidios habitacionales y no el monto de los créditos complementarios al Bono.

21
22 Seguidamente, la Ing. Ulibarri Pernús presenta datos de los últimos veintidós años sobre
23 la inversión en subsidios habitacionales y el monto máximo del Bono de Vivienda,
24 destacando que a lo largo de los años, el número de Bonos de Vivienda no ha ido
25 aumentando en la misma proporción que el monto de la inversión anual en subsidios de
26 vivienda, lo que evidencia que cada vez más, el monto del Bono procura cubrir el costo
27 total de la solución habitacional, y no como durante los primeros años del Sistema
28 Financiero Nacional para la Vivienda y hasta 1998, cuando el Bono era apenas una ayuda
29 parcial –tal y como debería ser– y que las familias de todos los estratos tenían que asumir
30 un crédito para completar el monto de su solución.

31
32 En este sentido, los señores Directores realizan varios comentarios sobre las gestiones
33 realizadas por esta Junta Directiva, para recuperar el concepto del Bono Familiar de

1 Vivienda como una ayuda para que las familias obtengan su solución habitacional,
2 mencionando, entre otras, la *Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que se*
3 *postulan al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la*
4 *Vivienda*, así como el impulso para que las familias beneficiarias aporten, de acuerdo con
5 su ingreso per cápita, los gastos de formalización de sus operaciones de Bono Familiar de
6 Vivienda. Sin embargo, se hace ver que estos modestos cambios han generado una
7 enorme resistencia por parte de muchos actores del Sistema, lo que ha impedido que se
8 haya avanzado más efectivamente en esta dirección.

9
10 Sobre esto último, la Ing. Ulibarri Pernús opina que el BANHVI, tomando las adecuadas
11 previsiones y gradualidades del caso, debe seguir promoviendo e implementando este
12 tipo de iniciativas, tendientes a recuperar el sentido original del subsidio de vivienda y, de
13 esta forma, propiciar la maximización de los recursos que el Estado destina a resolver el
14 problema habitacional del país.

15
16 Posteriormente y con respecto a los datos sobre el déficit habitacional, la Ing. Ulibarri
17 Pernús destaca que de acuerdo con los datos de la Encuesta Nacional de Hogares del
18 2012, el déficit habitacional descendió en relación con el año 2011, y esta reducción está
19 relacionada con la disminución de la cantidad de viviendas en estado regular y con
20 hacinamiento.

21
22 No obstante, aclara que la Encuesta Nacional de Hogares trabaja a partir de una muestra
23 y, por ello, los porcentajes de variación que se observan de un año al otro, perfectamente
24 pueden estar dentro del margen de error esperado de dicha encuesta, motivo por el cual,
25 esos cambios requieren ser tomados con cautela, más aún cuando se está en presencia
26 de un cambio de metodología en esa Encuesta a partir del 2010, lo que no permite la
27 comparación de los datos de estos últimos tres años con los de años anteriores.

28
29 En este sentido, se realizan varios comentarios sobre el hacinamiento que se presenta en
30 muchos proyectos de vivienda financiados por el BANHVI (a modo de ejemplo se
31 menciona el caso del proyecto Bajo Tejares, donde muchas familias han construido
32 ranchos en la parte trasera de sus viviendas), y al respecto la Ing. Ulibarri Pernús
33 menciona la importancia de aplicar con mayor rigor el artículo 169 de la Ley del Sistema

1 Financiero Nacional para la Vivienda y manifiesta su conformidad con el proyecto de
2 reforma legal que el Ministerio de Vivienda, con el concurso del BANHVI, está impulsando
3 para ampliar los alcances del citado artículo 169.

4
5 Seguidamente y con base en el análisis que se realiza en torno al déficit cualitativo del
6 país, los señores Directores concuerdan en que aunque el procedimiento que aplica
7 FUPROVI para determinar la condición de las viviendas, podría considerarse sumamente
8 estricto y con rasgos de subjetividad, ciertamente existe un importante déficit cualitativo
9 en el parque habitacional del país y por tanto deben valorarse acciones adicionales para
10 impulsar con mayor fuerza el programa RAMT, tal y como lo requirió esta Junta Directiva
11 recientemente a la Administración, mediante el acuerdo N°3 de la sesión 58-2013 del
12 pasado 26 de agosto.

13
14 Posteriormente, la Ing. Ulibarri Pernús presenta los datos relacionados con los Bonos
15 entregados según propósito, durante los años 2011 y 2012, y sobre lo cual hace énfasis
16 en la necesidad de continuar estimulando el aporte o el ahorro previo de las familias para
17 acceder a una solución de vivienda con recursos del Bono, como mecanismo para
18 ordenar la demanda de los subsidios y, sobre todo, para que las familias valoren y
19 obtengan un mayor vínculo con sus viviendas y, a su vez, que el Estado pueda maximizar
20 los recursos que destina a resolver el problema habitacional de las familias de menores
21 recursos. Y en esta misma dirección, se concuerda luego en la conveniencia de generar
22 una mayor oferta por parte de las empresas desarrolladoras, para la ejecución de
23 proyectos destinados a familias que ahorran durante algún tiempo para obtener su
24 vivienda.

25
26 Más adelante, se analizan los datos sobre permisos de construcción residencial y el
27 porcentaje según destino de la obra, así como de las áreas totales y los promedios de
28 obras residenciales según destino; lo mismo que una serie de cifras relacionadas con el
29 área promedio de las viviendas en las diferentes localidades del país y el porcentaje de
30 apartamentos y condominios construidos en cada comunidad. Y con base en esa
31 información, la Ing. Ulibarri Pernús presenta varios cuadros con detalles sobre los distritos
32 con porcentaje más alto y más bajo de permisos de construcción respecto a las
33 necesidades de vivienda nueva, complementando esto con imágenes que muestran el

1 porcentaje de Bonos, los permisos de construcción y las necesidades de viviendas en
2 cada comunidad del país.

3
4 Por otra parte, se conocen y comentan los aspectos relativos a las tendencias de la
5 vivienda, en cuanto al tamaño de los hogares, la oferta de vivienda, el modelo de ciudad
6 “amurallada”, el repoblamiento de la ciudad con familias de altos ingresos y la
7 manifestación de la segregación urbana; aspectos sobre los cuales, la Ing. Ulibarri
8 destaca que es casi nula la oferta de viviendas para familias clase media, cuyos ingresos
9 oscilan entre 4 y 10 salarios mínimos y que están en capacidad de adquirir una vivienda
10 de \$50 mil a \$80 mil.

11
12 Añade que esta situación afecta a cerca de 65.000 familias del país, pues a pesar de que
13 según estimaciones realizadas por FUPROVI, la utilidad en este segmento de
14 construcción puede rondar entre el 40 y el 50 por ciento, lo que sucede es que en
15 términos generales, son las empresas pequeñas y que consecuente tienen menos capital
16 para invertir y menor acceso a financiamiento, las que están dispuestas a construir este
17 tipo de viviendas.

18
19 Adicionalmente, llama la atención sobre la disminución a los largo de los años, del número
20 de miembros que conforman los hogares, lo que conduce a concluir que cada vez la
21 necesidad de vivienda es mayor, contrastando esto con los datos sobre el tipo de conjunto
22 habitacional deseado.

23
24 Posteriormente y luego de atender varias consultas y observaciones de los señores
25 Directores sobre los datos expuestos, la Ing. Ulibarri Pernús presenta la información
26 correspondiente al estado físico de las viviendas y la expresión territorial; y a continuación
27 da lectura al resumen de los resultados obtenidos en el estudio.

28
29 Seguidamente, y atendiendo una consulta del Director Salazar Alvarado, en cuanto a la
30 condición actual del déficit de vivienda en el país, con respecto a los resultados de los
31 años anteriores, la Ing. Ulibarri Pernús afirma que el país ha tenido la capacidad de
32 mantener el déficit habitacional tradicional, en el tanto, a pesar de la crisis mundial que sin
33 duda ha afectado a Costa Rica, se han venido atendiendo las necesidades de los nuevos

hogares con vivienda nueva y también se ha sostenido el porcentaje de viviendas que no están en buenas condiciones, sumado esto, a que el problema de hacinamiento habitacional ha venido disminuyendo. Y en sentido, concluye señalando que, en su criterio, lo que ha protegido al país es el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Finalmente, la Junta Directiva reconoce a FUPROVI el aporte del estudio sobre la situación de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica, y agradece a la Ing. Ulibarri Pernús por su valiosa exposición y su asistencia a la presente sesión.

Siendo las once horas con treinta minutos, se levanta la sesión.
