

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 10 DE JULIO DE 2014**

5
6 **ACTA Nº 38-2014**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Alejandro Barahona Krüger, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

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

16
17 Ausente con justificación: Elena Quesada Serrano, Directora.

18 *****

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

21
22 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 23 1. Discusión sobre el proceso de selección de beneficiarios y proyectos de vivienda.
24 2. Análisis del sistema de registro único de beneficiarios.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO PRIMERO: Discusión sobre el proceso de selección de beneficiarios y**
28 **proyectos de vivienda**

29
30 Con el propósito de abordar el análisis sobre el proceso de selección de beneficiarios y
31 proyectos de vivienda, el señor Gerente General a.i. somete a la consideración de esta
32 Junta Directiva un borrador de directriz que fue elaborado con los aportes del Asesor
33 Legal y del Auditor Interno, y cuyo propósito es que sea utilizado como un instrumento

base para facilitar la discusión del tema y que sea mejorado a la luz de las discusiones que se vayan realizando en este seno.

Explica que en materia de selección de beneficiarios, necesariamente se debe contrastar lo que se indica en la propuesta de directriz que ahora va a exponer, y la condición de los proyectos de vivienda que se encuentran en curso en las entidades autorizadas; ya que es una realidad que la oferta que ahora se estudia en las entidades autorizadas, no se ajusta a las pretensiones que se han tratado de plasmar en el borrador de directriz.

En esta dirección, argumenta que el proyecto de resolución se justifica, entre otras cosas, en que de acuerdo con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la erradicación de tugurios y asentamientos en precario debe ser una prioridad estatal, en el tanto los recursos del FOSUVI son limitados y valorando que el Estado –por medio del BANHVI y del MIVAH– debe seleccionar los beneficiarios de los proyectos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario.

Con base en las anteriores justificaciones, el señor Gerente General a.i. comenta que la propuesta tiene el objetivo de establecer como prioridad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, y establecer el mecanismo de selección de beneficiarios de los proyectos, de conformidad con el texto de consideraciones y borrador de resoluciones que da lectura y del que luego hace énfasis en que se propone, en resumen, lo siguiente: a) que la selección de beneficiarios esté a cargo del BANHVI; b) que se incluya a las familias más cercanas al sitio del proyecto; c) que los recursos del artículo 59 debe ser utilizados únicamente para erradicación de precarios; y d) que aplique también a los casos “llave en mano”. Del mismo modo, señala que esta directriz no aplicaría a casos de emergencia, a proyectos en propiedad de asociaciones destinadas a beneficiar a sus agremiados y en los que al menos un 50% de los beneficiarios esté habitando en tugurios o asentamientos en precario.

Para ilustrar lo anterior, presenta un cuadro que contiene información sobre los proyectos de vivienda presentados formalmente en las entidades autorizadas, al 15 de julio de 2014, y con lo que evidencia que la gran mayoría se tramita bajo la modalidad de extrema necesidad y no de erradicación de precarios.

1 Concluida la exposición de la propuesta, el Director Presidente opina que ésta debe ser
2 evaluada con mucho cuidado, pues entre otras cosas, el problema de que la mayoría de
3 proyectos se tramiten bajo la modalidad de extrema necesidad, es porque la mayor parte
4 de los asentamientos en precario se ubican en las zonas urbanas; y entonces pareciera
5 darse una contradicción en cuanto a que los proyectos que se tienen en análisis no
6 corresponden a las necesidades.

7
8 Seguidamente, el señor Gerente General a.i. atiende varias consultas de los señores
9 Directores sobre la forma en que usualmente se tramitan, estudian y aprueban los
10 proyectos de vivienda en el Sistema; luego de lo cual, el Director Alvarado Herrera
11 considera importante tener claro (según se desprende del cuadro expuesto) que aunque
12 la oferta de proyectos no va dirigida a la erradicación de precarios, sino más bien a la
13 atención de casos en extrema necesidad, esto no implica que se no se esté atendiendo a
14 la población de menos recursos del país, pues ambos grupos poblacionales califican para
15 subsidios al amparo del artículo 59, y la diferencia primordial entre uno y otro, está
16 centrada entre los que viven dentro o fuera de un precario, punto medular del análisis de
17 la propuesta, pues ambos grupos atraviesan las mismas necesidades de vivienda.

18
19 Con base en esta observación, se cuestiona si el problema se resuelve dándole prioridad
20 a la erradicación de tugurios, o si el tema de abordar la política de la erradicación de
21 tugurios es más amplio que el establecer prioridades para la atención de los casos. Sobre
22 esta inquietud, el Director Saborío Saborío afirma que este tema tiene una serie de
23 matices muy complejos, que hacen que aun estando los recursos disponibles la oferta
24 sea muy escasa. Entre otras cosas, comenta los inconvenientes que se presentan con las
25 instituciones del Estado que deben otorgar autorizaciones en asentamientos
26 consolidados, pues normalmente éstos no cumplen de forma estricta los requerimientos
27 que se pueden exigir para un terreno desocupado (por ejemplo el ancho de vías, las
28 aceras y los servicios), así como las dificultades que conlleva construir con las familias
29 habitando los lotes, entre otros. Por ende considera que este tema debe analizarse de
30 forma integral y sin tratar de buscar culpables donde no los hay, ya que le consta que se
31 han tratado de hacer propuestas y la Administración ha buscado la colaboración de las
32 entidades autorizadas, pero son muy pocas las instancias están dispuestas a incursionar
33 decididamente en el complejo proceso que conlleva la erradicación de los precarios en
34 sitio.

1
2 Posteriormente y entrando a analizar el fondo de la propuesta, el Director Alvarado
3 Herrera indica que es valiosa la iniciativa de la Administración en cuanto a plantear –
4 espera que con base en la sensibilidad social de la que reviste este asunto– la discusión
5 de un tema tan relevante como la erradicación de asentamientos en precario, pero no
6 quisiera que esta discusión conduzca a diferenciar entre dos clases de beneficiarios
7 pobres: por un lado, los que tomaron por la fuerza un terreno y conformaron un
8 asentamiento en precario; y por otro lado, los que también viviendo en condiciones de
9 extrema necesidad, han optado por resolver su problema habitacional por medio de un
10 grupo organizado o a través de otros mecanismos legalmente vigentes.

11
12 Agrega que en las últimas semanas y en razón de varias reuniones que ha sostenido, ha
13 podido comprender las dificultades técnicas, regulatorias, jurídicas y sociales que encierra
14 la erradicación de precarios en sitio, lo que le ha hecho concluir que esta actividad no
15 puede llevarse a cabo únicamente con la emisión de un acto de voluntad como el que
16 contiene la propuesta de la Administración; sumado esto, a que el hecho de disponer que
17 todos los recursos del artículo 59 estén dirigidos a la erradicación de precarios, propiciará
18 sin duda alguna, que muchísimas familias invadan terrenos como alternativa real para
19 resolver su problema de vivienda.

20
21 Posteriormente y refiriéndose a las anteriores observaciones, el señor Auditor aclara que
22 la propuesta no va dirigida únicamente a la erradicación de precarios en sitio, pues
23 también procura que para los proyectos que se desarrollen en las diferentes comunidades
24 del país, se tome en cuenta dentro de sus beneficiarios a las familias de la zona que
25 habitan en tugurios. Esto, porque se conocen casos donde se desarrollan proyectos para
26 familias en extrema necesidad y en los cuales no se incluyen a las familias que habitan
27 los precarios de la comunidad.

28
29 En esta misma dirección, el Lic. Mora Villalobos aclara que como regla, los precarios no
30 se pueden erradicar en el sitio, y por ello es que la propuesta que ahora se discute más
31 bien se sustenta en que muchos de los proyectos que se tramitan y financian por el
32 BANHVI, cuentan con tugurios a sus alrededores y éstos no son tomados en cuenta al
33 momento de conformar la lista de beneficiarios; listas que nadie sabe de dónde surgieron
34 y que aunque las familias pueden cumplir con los requisitos formales para el subsidio, es

claro que en muchos casos las casas luego terminan siendo alquiladas. En este sentido, reitera que la propuesta no busca erradicar los precarios en sitio, sino que las familias que habitan en tugurios sean las beneficiarias de todos los proyectos que tramita este Banco, pues no es legalmente correcto que sean personas particulares las que decidan a quiénes debe beneficiar un proyecto de vivienda financiado por el Estado en su totalidad, y que el BANHVI se siga haciendo de la vista gorda con esa situación.

Y para ilustrar su criterio, el Lic. Mora Villalobos se refiere al caso del proyecto Josué, con el que –según comenta– se pretende erradicar un precario con cerca de 70 tugurios que tiene cerca de veinte años de existencia, a pesar de que en los últimos años se han desarrollado al menos seis proyectos de vivienda en esa misma comunidad, sin que se hayan tomado en cuenta esas familias; sumado esto a que en este proyecto ahora se pretende atender a otras personas que no se tiene claro de dónde provienen y en el ínterin se están cobrando cuotas.

Concluye señalando que lo que se pretende con el borrador de resolución que ahora se conoce, es atender una prioridad estatal, asumiendo el BANHVI el control de los proyectos que se desarrollan con recursos del FOSUVI, y valorando para ello que los recursos son limitados y que en los precarios están concentrados muchos problemas adicionales de salubridad, de riesgo social y de seguridad, entre otros.

Seguidamente, se realizan varios comentarios sobre la necesidad de establecer una política que genere un cambio gradual en cuanto a la erradicación de los asentamientos en precario, dimensionando su aplicación con respecto a los programas para atender familias que habitan en condición de extrema necesidad, y de ahí que se estima valioso el aporte de la Administración como un punto de inicio para la discusión amplia que requiere este tema.

Por otro lado, también se plantean dudas –especialmente por parte del Director Thompson Chacón– sobre la capacidad operativa, la legalidad y la conveniencia de que el BANHVI elabore las listas de los potenciales beneficiarios de los proyectos de vivienda, cuando existen otras instancias del Estado (tales como el MIVAH y el IMAS), que podrían tener mayores condiciones y facultades para asumir este rol, y más aún, cuando es claro que las familias postuladas a los proyectos, independiente del origen de su postulación,

han pasado por un adecuado proceso de calificación por parte de la entidad autorizada y del mismo BANHVI.

Sobre esto último y a raíz de un comentario del señor Auditor sobre la poco eficiente labor que realizan algunas entidades autorizadas en cuanto a su responsabilidad de calificar a los potenciales beneficiarios (y sobre lo cual expone varios ejemplos), el señor Gerente General a.i. explica que debe hacerse una separación entre los procesos de selección y de calificación de beneficiarios, y de ahí la simpleza de la propuesta que ahora se discute, en el tanto se plantea que el BANHVI escoja las familias de las listas de los precarios de cada zona, y que luego esas familias pasen por el proceso de calificación que le corresponde a las entidades.

Por otra parte, se comenta que aunque es claro que debe procurarse la emisión de una política para atender efectivamente los asentamientos en precario (particularmente aquellos ubicados en las zonas urbanas), también es necesario que esa política sea de aplicación gradual y sostenida, con el fin de no crear una paralización de los proyectos de vivienda que se están gestionando y que van dirigidos a resolver el problema habitacional de familias que habitan en situación de extrema necesidad.

En este sentido, se insiste en el rol protagónico que debe desempeñar el Estado en cuanto a la implementación de políticas para atender la demanda de vivienda; y en esta misma línea se comenta la conveniencia de valorar el rol del IMAS y del mismo MIVAH en esta labor de selección de beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social, pues claramente ha sido indebido que el Sistema le haya recargado, de alguna forma, esta labor a otros actores del Sistema, tales como los desarrolladores y los promotores de los proyectos habitacionales.

Adicionalmente, se hace especial énfasis en el problema regulatorio que enfrenta el BANHVI para actuar con agilidad en la atención de los precarios existentes, así como en la necesidad de aumentar la densidad de los proyectos de vivienda en la Gran Área Metropolitana y la obligación de valorar la propuesta de la Administración a la luz de las funciones y responsabilidades del BANHVI como banco de segundo piso, entre ellas, la obligación de que los proyectos que se tramitan y aprueban por este Banco deben contener la lista de sus potenciales beneficiarios.

Posteriormente y consultado sobre la afirmación del Lic. Mora Villalobos, en cuanto a que el BANHVI se ha hecho de la vista gorda con la escogencia de beneficiarios, el señor Gerente General a.i. explica que la oferta de proyectos se comporta como históricamente lo ha hecho, y por ello lo novedoso de la propuesta de directriz radica en la forma de seleccionar los beneficiarios. Agrega que antes del año 2002 los proyectos se aprobaban sin listas de beneficiarios. Luego se incluyeron listas conteniendo el nombre el número de cédula del beneficiario y posteriormente se dispuso que a los potenciales beneficiarios se les debían revisar cuatro requisitos previos (ingresos, propiedades, existencia del núcleo familiar y no haber recibido el Bono); y poco tiempo después se exigió la elaboración de un estudio de trabajador social para determinar la condición socio-económica de las familias.

Con base en lo anterior, opina que a lo largo del tiempo se han dado pasos importantes para mejorar la calificación de las familias postuladas, pero ciertamente no se ha avanzado suficiente –y opina que de ahí la observación del Lic. Mora Villalobos– en perfeccionar el proceso de selección de beneficiarios, para que los recursos vayan dirigidos a quienes más los necesitan, a pesar de que en la administración anterior se dieron gestiones importantes en esta materia.

Finalmente, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de continuar el análisis de este tema en una próxima ocasión, especialmente con el propósito de contar con la información que se brindará más adelante en esta misma sesión, sobre el Registro Único de Beneficiarios del Estado y que se considera relevante para la discusión y eventual resolución de este tema; lo mismo que para disponer del estudio que en materia de precarios están elaborando la Cámara Costarricense de la Construcción y algunas entidades autorizadas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Análisis del sistema de registro único de beneficiarios

El señor Gerente General a.i. procede a exponer los antecedentes y los alcances del “Registro Único de Beneficiarios del Estado”, que forma parte del Sistema Nacional de Información Social administrado por el Instituto Mixto de Ayuda Social.

1
2 Inicialmente, se refiere a la normativa que estableció el Sistema Nacional de Información
3 Social (SINAIS) y sus tres diferentes módulos, así como a los objetivos y metas del
4 Sistema de Información de la Población Objetivo (SIPO), detallando los datos que esa
5 Sistema maneja actualmente mediante las Fichas de Información Social (FIS), con cerca
6 de un millón y medio de registros, según puntaje, sexo, nivel de pobreza y ubicación de
7 las familias.

8
9 Posteriormente y luego de varios comentarios sobre el contenido del SIPO, el señor
10 Gerente General a.i. se refiere al Registro Único de Beneficiarios, destacando que para su
11 implementación se elaboró un instrumento con las variables básicas que cada institución
12 debe enviar y se define un formato estándar para el envío de la información.

13
14 Además destaca que como beneficio directo de este Registro para el BANHVI, está el que
15 permite establecer que los beneficiarios de los proyectos deban provenir de un proceso de
16 escogencia que responda a la política de prioridades por zonas establecidas a nivel
17 gubernamental, dado que, según se ha verificado, el IMAS tiene la capacidad –por medio
18 del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado–, para
19 proveer información al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre las familias
20 más pobres de cada comunidad y que requieran una solución habitacional.

21
22 Seguidamente, se realizan varios comentarios sobre la forma de propiciar que las familias
23 realicen aportes a su solución habitacional conforme sus ingresos, y al respecto los
24 Directores Thompson Chacón y Saborío Saborío comentan la experiencia de que se
25 obtuvo de la aplicación –por parte de la Junta Directiva anterior– de una directriz en este
26 sentido y que por diversas razones no se pudo implementar de forma satisfactoria.

27
28 Por otro lado, varios señores Directores se refieren al papel protagónico que debe tener el
29 Estado en la definición de la política pública, y particularmente, la importante labor que en
30 esta línea debe llevar a cabo el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

31
32 Aunado a lo anterior, se comenta el provecho que podrá darle el BANHVI al Sistema de
33 Información de la Población Objetivo, como instrumento fundamental de apoyo (aunque
34 no necesariamente el único) para determinar los beneficiarios del Bono Familiar de

1 Vivienda y particularmente de los proyectos habitacionales dirigidos a resolver la
2 problemática de las familias más pobres.

3
4 Adicionalmente, se analiza el reto que tiene el Sistema de atender a las familias de muy
5 escasos recursos y que por distintas razones no están registradas en una base de datos,
6 ni tienen las posibilidades de gestionarse, sin ayuda estatal, una solución de vivienda con
7 subsidio.

8
9 En otro orden de cosas, se realizan varios comentarios sobre los temas de alquiler de
10 viviendas y de albergues para adultos mayores, concluyendo que deben valorarse
11 alternativas para diversificar los medios del Estado para intervenir y dar respuesta a
12 ciertos grupos poblacionales, y que por sus propios medios no pueden resolver su
13 problemática social y económica.

14
15 Y en esta dirección, se plantea la posibilidad de que en un corto plazo, se puedan discutir
16 estos y otros temas con representantes de instancias que tienen una amplia experiencia
17 en estos temas, tales como el Estado de la Nación y FUPROVI.

18
19 Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Administración, y resuelve
20 continuar analizando este tema a la luz de la propuesta que en una próxima sesión se
21 continuará discutiendo, relacionada con la selección de beneficiarios de proyectos y a
22 dirigir los recursos del artículo 59 a los proyectos de erradicación de precarios.

23 *****

24
25 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

26 *****

27