

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 01 DE OCTUBRE DE 2015**

5
6 **ACTA Nº 65-2015**

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, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna
15 a.i.; 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 el siguiente asunto en la presente sesión:

23 Único: Presentación del MIVAH sobre la propuesta de mecanismo para seleccionar
24 beneficiarios de los proyectos.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO ÚNICO: Presentación del MIVAH sobre la propuesta de mecanismo para**
28 **seleccionar beneficiarios de los proyectos**

29
30 En relación con lo dispuesto por la Contraloría General de la República en el apartado 4.7
31 del informe DFOE-EC-IF-12-2015 "Informe de auditoría de carácter especial sobre el
32 control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero
33 Nacional para la Vivienda", se procede a conocer una propuesta del Ministerio de
34 Vivienda y Asentamientos Humanos, para la selección de beneficiarios de proyectos

1 tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
2 Vivienda. Copia de las diapositivas empleadas para la presentación del tema, se adjuntan
3 a la presente acta.

4
5 Para exponer los alcances de la referida propuesta, se incorporan a la sesión los
6 siguientes funcionarios del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH):
7 Ana Cristina Trejos Murillo, Viceministra; Daniela Ávila Bolaños, asesora legal del
8 Despacho del señor Ministro; y Ricardo Murillo Rapso, asesor del señor Ministro.
9 Adicionalmente ingresa a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del
10 FOSUVI.

11
12 A manera de introducción, el Director Presidente señala que esta propuesta se ha
13 elaborado bajo la consideración de que el Ministerio de Vivienda debe tener un rol
14 preponderante en el tema de la selección de beneficiarios del Sistema, así como que las
15 relaciones institucionales deben darse especialmente con las entidades autorizadas y no
16 con las empresas constructoras; y en gran parte se sustenta en los resultados del taller
17 que se llevó a cabo con la participación Cámara Costarricense de la Construcción, las
18 entidades autorizadas y otros actores del Sistema.

19
20 De esta forma, la licenciada Ávila Bolaños hace primero unas reflexiones sobre los roles
21 del Ministerio de Vivienda y del BANHVI, el primero como rector del Sector Vivienda y
22 Asentamientos Humanos, y el segundo como rector del Sistema Financiero Nacional para
23 la Vivienda. Seguidamente y entrando al análisis del tema de la selección de beneficiarios
24 del Bono Familiar de Vivienda, señala que se ha elaborado una propuesta con visión de
25 política de Estado, velando por la debida coordinación entre el MIVAH y el BANHVI, y bajo
26 el entendido que en materia de normas para la selección de beneficiarios, se tiene por
27 sentada la facultad del MIVAH para emitir una directriz dirigida a determinar la población
28 prioritaria para los proyectos financiados al amparo del artículo 59, mientras que al
29 BANHVI le corresponde crear las normas necesarias para hacer operativa la política del
30 MIVAH dentro del Sistema y determinar el principio de legalidad para los procedimientos
31 de selección.

32
33 En este sentido, y luego de que la licenciada Ávila Bolaños expone el objetivo y el
34 fundamento jurídico de la referida directriz que estaría emitiendo el Poder Ejecutivo, el

señor Murillo Rapso se refiere a los lineamientos para los tres niveles de priorización que se proponen (generales para aplicación nacional, específicos para proyectos de vivienda y criterios particulares para mayor detalle), y sobre los cuales tanto la licenciada Ávila Bolaños como la señora Viceministra amplían aspectos relacionados con la metodología y los preceptos para su análisis y aplicación.

Posteriormente, la licenciada Ávila Bolaños procede a exponer los elementos básicos del procedimiento que –consecuente con la directriz que estaría emitiendo el Poder Ejecutivo– podría desarrollar el BANHVI para formular las listas de potenciales beneficiarios de proyectos tramitados al amparo del artículo 59, haciendo énfasis en la definición del responsable de ejecutar el procedimiento de selección, y distinguiendo luego los procesos que se aplicarían cuando los proyectos ingresen a la entidad sin lista de potenciales beneficiarios y cuando ingresen con listas provenientes de municipalidades, IMAS, INAMU, CNE o asociaciones de vivienda debidamente constituidas.

Después la señora Viceministra atiende varias inquietudes de la licenciada Camacho Murillo y del señor Gerente General sobre los alcances legales de la directriz que emitiría el Poder Ejecutivo y del procedimiento que consecuente con esa directriz desarrollaría el BANHVI; luego de lo cual, el Director Alvarado Herrera se refiere inicialmente a la disposición de la Contraloría General de la República que ha originado esta propuesta y el planteamiento que sobre el mismo asunto realizó la Administración la semana anterior, concluyendo que aunque tiene grandes dudas sobre la viabilidad jurídica de las funciones que se le están proponiendo al MIVAH y sobre las que en este momento no pretende que sean discutidas, evidentemente ambas propuestas se encuentran en un nivel de desarrollo muy básico y consecuentemente no ve posibilidades de que al término del plazo otorgado por la Contraloría (la próxima semana) se pueda llegar a tener elaborado y debidamente implementado –según lo requirió ese ente contralor– un procedimiento para garantizar que los beneficiarios de los proyectos provengan de un proceso de escogencia sustentado y documentado técnicamente.

Por otra parte y atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera sobre la forma en que el MIVAH considera desarrollar el proceso de elaboración de los listados de beneficiarios, el señor Murillo Rapso explica que esta labor se realizaría por medio de una

herramienta que aplicaría un algoritmo basado en los tres niveles de lineamientos expuestos, teniendo en cuenta que los criterios son interactivos.

Agrega la señora Viceministra que este planteamiento no surge del informe de la Contraloría General de la República, pues uno de los primeros temas sobre los que desde el inicio de esta Administración se tenía claridad en que debía abarcarse, es el de la selección de beneficiarios; pues se trata de un asunto que data de muchos años atrás y, además, para muchas personas del sector –según lo pudo constatar en el taller sobre “Eficiencia de procesos en vivienda de interés social”– existe un claro interés en que exista un procedimiento objetivo para seleccionar los beneficiarios, ya que ni para las empresas desarrolladoras ni para las entidades autorizadas es conveniente que se les cuestione que las listas han surgido de un proceso poco transparente u objetivo. Y en este sentido, afirma que en su criterio el informe de la Contraloría solo vino a imponer un plazo para actuar en la línea que ya venía trabajando el MIVAH.

Además hace ver la señora Viceministra, que la propuesta que se expuso a esta Junta Directiva la semana anterior, se presentó bajo el supuesto de que era la propuesta de la Administración; sin embargo, aclara y solicita dejar constancia de que todos los antecedentes, objetivos e insumos de esa propuesta –excepto la última parte metodológica– fue la que elaboró el sector vivienda en el referido taller y casi que se atrevería a afirmar que las diapositivas son idénticas a las que se presentaron en esa oportunidad. Por consiguiente le surgen dudas sobre las razones por las que la Administración no ha coordinado con el resto de las instancias que están trabajando este tema para lograr que se presente una propuesta conjunta, lo que hubiera permitido ahorrar tiempo y recursos tanto al MIVAH como al BANHVI.

Amplía luego el Director Presidente a lo indicado por el señor Murillo Rapso, que la fuente principal de información sería el IMAS, aunque es claro que también el MIVAH posee información de otros grupos particulares tales como afectados por emergencias o familias que habitan en zonas de riesgo. Además, afirma que el punto medular de este tema es que el Estado deber financiar los proyectos de vivienda donde realmente se requieran y para las familias que más necesitan una solución habitacional.

1 Posteriormente y a raíz del anterior comentario de la señora Viceministra, el señor
2 Gerente General aclara que para elaborar la propuesta que se presentó a esta Junta
3 Directiva la semana anterior, ciertamente la Administración tomo en cuenta los resultados
4 del taller sobre “Eficiencia de procesos en vivienda de interés social”, pero además se
5 reunió previamente con algunos participantes del eje de familias, lo mismo que seguirá
6 analizando este asunto con el respectivo comité de coordinación.

7
8 Adicionalmente, tanto la señora Viceministra como el Director Presidente atienden varias
9 consultas del Director Alvarado Herrera sobre la operatividad del procedimiento que se
10 plantea para formular las listas de beneficiarios, relacionadas básicamente con los
11 siguientes temas: a) con la disposición de las entidades a localizar a los beneficiarios que
12 incluyen las listas suministradas por el MIVAH, y sobre lo cual la señora Viceministra
13 afirma que en este momento se cuenta al menos con la anuencia de las entidades que
14 participaron en el grupo que analizó este asunto en el taller; b) con el hecho de que los
15 proyectos ingresen a la entidad sin lista de potenciales beneficiarios, y sobre lo que se le
16 explica que se estaría modificando el proceso actual para no exigir que los
17 desarrolladores deban incluir las listas; y c) con respecto a la exclusión del 25% de
18 familias de los proyectos que contengan listas de beneficiarios, y ante lo que se le
19 responde que no hay intención de cambiar las listas de familias pero, en principio y
20 cuando sea viable, se estima oportuno dejar unos espacios para casos justificados que
21 necesariamente se ajusten a los referidos lineamientos de priorización. Y sobre esto
22 último, el Director Alvarado Herrera deja constancia de que solicita el criterio de legalidad
23 que permitiría excluir beneficiarios ya calificados.

24
25 Posteriormente, el Director Saborío Saborío opina que es deseable que exista un
26 mecanismo para seleccionar los beneficiarios de los proyectos de vivienda, pero debe
27 tenerse el cuidado de que este procedimiento sea realmente operativo para que funcione
28 adecuadamente y le genere seguridad a los desarrolladores sin que vaya a paralizar la
29 gestión del Sistema. Sobre esta observación, la licenciada Ávila Bolaños aclara que para
30 evitar dificultades a los proyectos de vivienda que se vienen gestando, es que se ha
31 planteado la conveniencia de establecer un período de transición, el cual incluso podría
32 revisarse para determinar si conviene ser ampliado.

33

1 Por su parte, el Director Thompson Chacón manifiesta que el Estado tiene el derecho de
2 establecer prioridades y la Ley del Sistema es clara en que el BANHVI debe seguir los
3 lineamientos del Poder Ejecutivo; y en esa dirección los lineamientos pueden incluir
4 prioridades en materia de zonas, grupo de atención y cualquier otro aspecto que sea bien
5 fundamentado, tal y como se ha hecho en el pasado. No obstante, y con respecto a esta
6 propuesta particular, solicita que, en primer lugar, se le explique el criterio para que las
7 listas sean elaboradas por el MIVAH y no por el BANHVI, siendo que esta última es la
8 entidad que aprueba los subsidios y que fija las condiciones de funcionamiento del
9 FOSUVI. Y en segundo lugar, solicita que se le expliquen las diferencias fundamentales
10 entre esta propuesta y la elaborada por la Administración del BANHVI.

11
12 Con respecto a la primera consulta, la licenciada Ávila Bolaños explica, en resumen, que
13 la propuesta indica expresamente que para actuar de conformidad con el principio de
14 legalidad, la Junta Directiva del BANHVI debe definir cuál sería la instancia responsable
15 de ejecutar el procedimiento de selección. Agrega que en el taller se planteó que esta
16 instancia fuera el MIVAH y este Ministerio no tiene inconveniente en asumir esta tarea,
17 pero obviamente esta decisión le compete al BANHVI y está sujeta a la aclaración previa
18 de cualquier asunto de legalidad que se estime pertinente, incluyendo –según lo ha
19 cuestionado por el Director Thompson Chacón– los casos donde se plantea que el MIVAH
20 pueda sustituir hasta un 25% de los beneficiarios de un proyecto.

21
22 Adicionalmente, el Director Presidente explica que con las nuevas capacidades de
23 información y demás que tiene el Estado, es posible ser mucho más preciso en la
24 determinación de los potenciales beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda, incluso al
25 nivel de asentamientos censados y ahora a nivel de familia con el Plan Puente. Además,
26 reitera que debe tenerse en cuenta que esta propuesta va dirigida únicamente a una
27 porción muy pequeña (no más del 10%) de las familias que reciben anualmente un Bono
28 Familiar de Vivienda, y en su criterio el MIVAH (con los programas de superación de la
29 pobreza, el SINERUBE y el SIPO) tiene mucho mayor capacidad que el resto de los
30 actores del Sistema para distinguir las familias más necesitadas.

31
32 En este sentido y dados los cuestionamientos que sean planteado, señala que no
33 encuentra objeción en que se reformule la propuesta para que el MIVAH aporte una lista
34 de potenciales beneficiarios adicionales a los que se propongan para cada proyecto

1 (aproximadamente un 20% del total de familias) para que el BANHVI las sustituya por
2 aquellas personas que se incluyeron en la lista original y que por alguna razón no
3 califiquen para el subsidio. No obstante, insiste en que el tema de la cercanía de los
4 proyectos al sitio donde viven las familias es fundamental –especialmente fuera de la
5 GAM– y se debe hacer un esfuerzo para que este aspecto sea relevante al momento de
6 hacer la escogencia de los beneficiarios.

7
8 Posteriormente y sobre la consulta del Director Thompson Chacón acerca de las
9 diferencias fundamentales entre esta propuesta y la elaborada por la Administración del
10 BANHVI, el señor Gerente General indica que ambas propuestas son similares pues
11 surgen de los resultados del taller sobre “Eficiencia de procesos en vivienda de interés
12 social”, y en su criterio deben ser analizadas en lo que respecta a sus ventajas y
13 desventajas, lo mismo que desde el punto de vista operativo y jurídico, procurando
14 obtener una propuesta definitiva que sea consensuada en el menor plazo posible. Y en
15 este sentido, señala que para estos efectos la Administración va a solicitar un plazo
16 adicional a la Contraloría General de la República.

17
18 Por su parte, la licenciada Ávila Bolaños manifiesta que la primera diferencia relevante
19 entre ambas propuestas es metodológica y particularmente en cuanto a la forma de
20 establecer prioridades, dado que la Administración del BANHVI plantea una priorización
21 con base en la tenencia de la tierra y el MIVAH a partir de grupos sociales. Y la segunda
22 diferencia es que el MIVAH sugiere una relación con las entidades autorizadas, mientras
23 que la propuesta de la Administración del BANHVI involucra una relación directa con los
24 desarrolladores.

25
26 Posteriormente, el Director Murillo Rivas se manifiesta a favor de generar un
27 procedimiento viable y permanente para separar la oferta de la demanda, logrando así
28 que los beneficiarios de los proyectos provengan de un proceso de escogencia
29 sustentado y documentado técnicamente, lo que a su vez evitaría la significativa cantidad
30 de sustituciones de beneficiarios de los proyectos y permitiría también que los
31 desarrolladores se dediquen únicamente a la ejecución de las obras.

32
33 Luego de varios comentarios al respecto y atendiendo una consulta del Director Alvarado
34 Herrera sobre el plazo en que se prevé emitir la directriz del Poder Ejecutivo contemplada

1 en la propuesta, la licenciada Ávila Bolaños señala que ya está redactado el borrador de
2 la directriz y el MIVAH lo estará sometiendo tanto a consulta pública como a la discusión
3 en grupos de trabajo.

4
5 A raíz de esta explicación, el Director Alvarado Herrera manifiesta su interés en conocer
6 dicho documento y, adicionalmente, opina que el primer tema que debe resolverse con
7 respecto a esta propuesta es el concerniente a su viabilidad legal, y
8 complementariamente solicita que se le informe si el MIVAH ha verificado que cuenta con
9 el recurso humano y técnico, así como con los debidos mecanismos de control y de
10 seguridad que se requieren para asumir el procedimiento recomendado.

11
12 Al respecto, la licenciada Ávila Bolaños responde que aunque todo proceso está sujeto a
13 eventuales fallas humanas, el que ahora se ha planteado se nutre de lineamientos
14 objetivos y técnicamente justificados, y de ahí que el reto está en automatizarlo a tal punto
15 que se minimice el riesgo del error humano; y agrega luego la señora Viceministra que el
16 MIVAH tiene personal suficiente y capacitado para asumir las labores que conlleva este
17 procedimiento. Ante esta respuesta, el Director Alvarado Herrera señala que en razón de
18 que el Estado debe actuar bajo el marco institucional, queda a la espera del documento
19 que desarrolle integralmente los aspectos que se esbozan en las diapositivas
20 presentadas.

21
22 Adicionalmente y a raíz de una inquietud del Director Alvarado Herrera sobre los
23 mecanismos de control que a criterio del MIVAH deben imponerse a las entidades para
24 desarrollar este proceso de forma eficiente, la licenciada Ávila Bolaños explica que
25 actualmente se está revisando el proyecto de ley que el BANHVI remitió al Ministerio de
26 Vivienda en la Administración anterior, sobre infracciones en el Sistema Financiero
27 Nacional para la Vivienda, con el propósito de presentarlo en el próximo período de
28 sesiones extraordinarias a la Asamblea Legislativa.

29
30 Finalmente y con base en el análisis realizado en torno al tema, los señores Directores
31 concuerdan que, según se ha discutido en la presente sesión, la Administración debe
32 coordinar con el MIVAH la valoración de los aspectos legales, técnicos y operativos de
33 cada una de las propuestas que se han esbozado, y procurar que en el menor plazo
34 posible se logre desarrollar y someter a la consideración de este Órgano Colegiado, un

1 proyecto de procedimiento que sea congruente con lo dispuesto por la Contraloría
2 General de la República, y que además sea legalmente viable, transparente y
3 operativamente eficiente.

4 *****

5

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

7 *****

8