

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2016**

5
6 **ACTA N° 78-2016**

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, Natalia Núñez
11 Herrera, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor
15 Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de
16 Junta Directiva.

17 *****

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

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Continuación de análisis sobre la directriz N° 54-MP-MIVAH “Definición de población
23 prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del
24 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” y elementos de la metodología para su
25 implementación.
26 2. Consulta sobre proyecto de reforma a varios artículos de la Ley del Sistema Financiero
27 Nacional para la Vivienda.

28 *****

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Continuación de análisis sobre la directriz N° 54-MP-MIVAH**
31 **“Definición de población prioritaria en proyectos de**
32 **vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del**
33 **Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” y elementos**
34 **de la metodología para su implementación**

De conformidad con lo resuelto en la sesión 73-2016 del pasado 13 de octubre, se continúa analizando la Directriz N° 54-MP-MIVAH "Definición de población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", publicada en el Alcance N° 207 de La Gaceta del miércoles 05 de octubre de 2016, así como los elementos de la metodología para su implementación. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Para exponer los alcances de la referida Directriz, se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH): Daniela Ávila Bolaños, asesora legal del Despacho del señor Ministro; Ricardo Murillo Rapso, asesor del señor Ministro; Jenny Liberoff Nemirovsky y Paulo Gutiérrez Cascante, jefa y funcionario del Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS) respectivamente. Adicionalmente ingresa a la sala de sesiones la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefe del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI. Copia de las diapositivas utilizadas para la exposición del tema, se adjuntan a la presente acta.

Luego de una introducción al tema por parte del Director Presidente, el licenciado Gutiérrez Cascante se refiere a los elementos considerados para la aplicación de los criterios de priorización, presentando el detalle de las reglas aplicadas para el uso de bases de datos institucionales, así como para definir los radios en las zonas de influencia del proyecto de vivienda, para calcular el hacinamiento, para analizar la población con discapacidad o adulta mayor y para determinar la condición de precario o tugurio.

Al respecto, el Director Alvarado Herrera manifiesta que está de acuerdo en promover un sistema de priorización tendiente a que los recursos del FOSUVI lleguen a las familias que más los necesitan, pero opina que debe procurarse que la información que se obtiene de las distintas fuentes del Estado se incorpore a una base de datos general que contemple toda la información, y además opina que debe aclararse el procedimiento que se estaría aplicando para verificar, de forma previa o posterior e independientemente de la fuente de información, que las familias priorizadas cumplen también con los requisitos para optar por un subsidio al amparo del artículo 59.

1 Seguidamente y después de que la licenciada Ávila Bolaños explica que la priorización
2 partirá de la ubicación geográfica del proyecto y que SINERUBE vendrá a ser la base de
3 datos nacional que recoja la información de todas las fuentes, el señor Murillo Rapso se
4 refiere al instrumento diseñado para recopilar insumos de información necesarios para la
5 aplicación de la metodología, así como con las siete secciones con la información del
6 proyecto y el listado que se va a remitir para aplicar la metodología.

7
8 Por su parte, la licenciada Liberoff Nemirovsky expone el procedimiento que estaría
9 aplicando Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social para aplicar la metodología, y
10 atiende luego –apoyada por el Director Presidente– varias consultas de los señores
11 Directores y del señor Gerente General, sobre la valoración de la zona de influencia y el
12 apoyo de información que se obtendrá de las fichas FIS del SIPO, así como con respecto
13 a los criterios técnicos que fundamentan el orden de la priorización.

14
15 Posteriormente y después de análisis que se realiza en torno a la información
16 suministrada por el MIVAH, el Director Alvarado Herrera considera necesario contar con el
17 criterio de la Asesoría Legal sobre la metodología expuesta, incluido el hecho de que esta
18 Junta Directiva pueda tener la potestad de delegar esas funciones en el MIVAH, así como
19 con respecto a la forma en que el BANHVI va a verificar y controlar que el sistema se esté
20 aplicando bajo criterios técnicos y transparentes, y finalmente, sobre la facultad que
21 tendría el MIVAH para rechazar dentro de las listas que reciba, a familias que cumplen
22 todos los requisitos legales para optar por un subsidio al amparo del artículo 59.

23
24 Sobre esto último, y atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón sobre las
25 valoraciones que se han realizado sobre la legalidad de que sea el MIVAH el que realice
26 la priorización y selección de beneficiarios, la licenciada Ávila Bolaños explica –
27 secundada luego por el licenciado Mora Villalobos– que este aspecto se tendría que
28 plantear mediante la emisión de un Decreto Ejecutivo, pero se estimó la conveniencia de
29 contar con el criterio previo de esta Junta Directiva sobre los alcances de la metodología.

30
31 Agrega el señor Gerente General –respondiendo otra consulta del Director Thompson
32 Chacón– que esta metodología es diferente e incompatible con la propuesta planteada
33 por la Administración el pasado mes de julio.

34

1 Por otro lado, tanto el Director Presidente como la licenciada Ávila Bolaños atienden una
2 inquietud de la Directora Núñez Herrera sobre los criterios técnicos y verificables que
3 estarían aplicando para valorar el desarraigo positivo.

4
5 - A partir de este momento se retiran de la sesión de la sesión los señores Ávila Bolaños,
6 Murillo Rapso, Liberoff Nemirovsky, Gutiérrez Cascante y Quirós Espinoza.

7
8 Seguidamente y a raíz de la discusión que se realiza en torno a una petición del Director
9 Presidente para avanzar con la mayor celeridad posible en este tema, mediante la
10 respectiva consulta pública de la metodología expuesta, los señores Directores
11 concuerdan en la pertinencia de solicitar el criterio de la Administración sobre la
12 metodología expuesta, así como un dictamen de la Asesoría Legal sobre los siguientes
13 aspectos: a) la viabilidad legal de aplicar esta metodología; b) si la metodología debe ser
14 aprobada por parte de la Junta Directiva; c) el rol que asumiría el BANHVI en caso de
15 aprobarla, incluyendo los procesos de control para verificar su adecuada y objetiva
16 implementación; d) la posibilidad de “delegar” su aplicación en el MIVAH; y e) la viabilidad
17 de que el MIVAH excluya a familias que cumplen los requisitos formales del SFNV.

18
19 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

20
21 **ACUERDO N° 1:**

22 Solicitar el criterio técnico, operativo y jurídico de la Gerencia General y de la Asesoría
23 Legal, cada instancia en el ámbito de sus competencias y tomando en consideración las
24 observaciones efectuadas en la presente sesión, sobre el proyecto de “**Metodología de**
25 **Selección de Beneficiarios para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de**
26 **la Ley N° 7052**”, elaborada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
27 (MIVAH) en complemento a la Directriz 054-MP-MIVAH.

28
29 Para rendir dichos informes se otorga un plazo de hasta el próximo 7 de noviembre a la
30 Asesoría Legal y de hasta el próximo 10 de noviembre a la Gerencia General.

31 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

32 *****
33

ARTÍCULO SEGUNDO: Consulta sobre proyecto de reforma a varios artículos de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Mora Villalobos.

Se conoce el oficio GG-ME-0965-2016 del 02 de noviembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General emite criterio sobre el proyecto de ley denominado “Reforma a varios artículos de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N° 7052, del 27 de noviembre de 1986 y sus reformas”, tramitado bajo el expediente N° 19.924 y sometido a consulta de este Banco por parte de la Comisión Permanente de Asuntos Económicos de la Asamblea Legislativa, por medio de la nota ECO-431-2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances de dicho proyecto y el respectivo criterio de la Administración, destacando que con este proyecto se pretende facilitar el acceso del FONAVI a mayores recursos financieros, por medio de créditos externos, transferencias de recursos del FOSUVI e inversiones de instituciones del Estado, con el fin de que el FONAVI financie el desarrollo de vivienda de interés social en condiciones financieras más favorables que las disponibles en el mercado.

Agrega que el texto del proyecto de ley fue trasladado para revisión a la Dirección FOSUVI, la Dirección FONAVI y la Asesoría Legal, a partir de lo cual se señalan, en resumen, las siguientes observaciones y comentarios:

- Se considera necesario eliminar la propuesta de trasladar recursos del FOSUVI al FONAVI, debido a que con el condicionamiento que incorpora el proyecto, el traslado de fondos se estima en montos marginales. En todo caso, no resulta conveniente disminuir el presupuesto de recursos del FOSUVI con el fin de trasladarlos al FONAVI, ya que los programas del FOSUVI –que de por sí están dirigidos al financiamiento de viviendas de interés social– en este momento carecen de recursos suficientes para el cumplimiento de sus fines.

- No resulta conveniente que se establezcan condiciones específicas al programa de financiamiento, en materia de relación cuota ingreso y de tasa de interés, ya que ello interfiere con las políticas de financiamiento de las entidades autorizadas, y refiere a parámetros como la tasa básica, cuya vigencia y relevancia se desconoce a futuro.

1 Resulta entonces más viable que este tipo de aspectos sean definidos por la Junta
2 Directiva del BANHVI en función de las facilidades crediticias que otorgue en cada
3 periodo.

4 • No se considera apropiado establecer la condición de que las personas que accedan a
5 crédito subsidiado del FONAVI no puedan ser beneficiarias de un Bono, ya que no
6 necesariamente por recibir un crédito con una tasa de interés menor implica que la
7 persona no requiera de un subsidio de vivienda.

8 • En la propuesta de reforma del artículo 44, se hace referencia a "*instituciones del*
9 *Estado*", no obstante, esta terminología es incorrecta y debe precisarse si se busca incluir
10 a las instituciones autónomas, semiautónomas, empresas públicas del Estado, etc.

11 • No se considera apropiado eliminar la consideración del historial crediticio dentro del
12 análisis de crédito, ya que ello podría interferir con las políticas de otorgamiento de crédito
13 de las entidades autorizadas, además de que podría ir en contra de las sanas prácticas en
14 tomo al otorgamiento del crédito y que exigen el análisis de las condiciones del solicitante.

15
16 En conclusión, recomienda establecer la posición oficial del BANHVI ante la consulta de la
17 Comisión Permanente de Asuntos Económicos, solicitando considerar las observaciones
18 y sugerencias antes señaladas.

19
20 Seguidamente y de conformidad con el análisis que se realiza al citado proyecto de ley y
21 al criterio de la Administración, los señores Directores concuerdan que aunque esta
22 iniciativa de ley tiene propósitos muy loables, también conlleva aspectos que impiden su
23 aplicación efectiva y coherente con el logro de los objetivos institucionales, y en
24 consecuencia debe ser respondido en los mismos términos expuestos por la
25 Administración, dimensionando además el impacto que tendría la disminución de los
26 recursos del FOSUVI en el déficit habitacional, así como las restricciones legales que
27 existen en cuanto al uso de los recursos provenientes del FODESAF.

28
29 No obstante lo anterior, la Directora Núñez Herrera solicita dejar constancia de que
30 entiende que es muy sensible el tema de canalizar recursos del FOSUVI hacia el
31 FONAVI, pero lo cierto es que el PROFIVIGO no se ha podido implementar por la falta de
32 recursos y este proyecto permitiría inyectarle recursos a este programa de financiamiento,
33 lo que en su criterio vendría a contribuir en la generación de soluciones de vivienda para
34 las familias jóvenes.

Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración, para que comunique a la Comisión Permanente de Gobierno y Administración de la Asamblea Legislativa, el criterio de este Banco sobre el proyecto de ley "Reforma a varios artículos de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N° 7052, del 27 de noviembre de 1986 y sus reformas", tramitado bajo el expediente N° 19.924, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-0965-2016 de la Gerencia General, pero dimensionando además el impacto que tendría la disminución de los recursos del FOSUVI en el déficit habitacional, así como las restricciones legales que existen en cuanto al uso de los recursos provenientes del FODESAF.

Acuerdo Unánime y Firme.-

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