

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 77-2017**

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis 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, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos Murillo.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; Marcela
16 Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de
17 Junta Directiva.

18
19 Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

20 *****

21
22 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

23
24 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 25 1. Propuesta de reforma al “Reglamento para la aplicación del Programa de Bono
26 Diferido”.
27 2. Propuesta definitiva de “Reglamento del programa de financiamiento para la compra de
28 grupos de viviendas existentes nuevas”.

29 *****

30
31 **ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de reforma al “Reglamento para la aplicación del**
32 **Programa de Bono Diferido”**

33

1 Se conoce el oficio MIVAH-DMVAH-0930-2017 del 26 de octubre de 2017, mediante el
2 cual, el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, somete a la consideración
3 de esta Junta Directiva una propuesta de modificación al Reglamento para la Aplicación
4 del Programa de Vivienda del Bono Diferido previsto en el artículo 54 de la Ley del
5 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dicho documento se adjunta a la presente
6 acta.

7
8 Para estos efectos, se incorpora a la sesión la licenciada Mariela Madrigal Meneses,
9 Asesora del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

10
11 Inicialmente y a modo de introducción, el Director Presidente explica que la propuesta
12 versa sobre los parámetros financieros establecidos actualmente en el artículo 4 de dicho
13 reglamento, y su principal finalidad es mejorar las condiciones de acceso al programa de
14 bono diferido para que sea más efectivo en la atención de las necesidades de vivienda de
15 las familias de los estratos sociales medios que pueden ser atendidas por el Sistema
16 Financiero Nacional para la Vivienda, especialmente aquellas que se encuentran en los
17 estratos del 2 al 4,5.

18
19 Agrega que lo anterior se materializa a través de modificaciones en los siguientes temas:
20 (i) montos del bono diferido según el estrato de ingreso familiar, (ii) plazos para diferir el
21 bono según el estrato de ingreso familiar, (iii) aumento de la relación cuota ingreso y (iv)
22 ponderación del subsidio por número de miembros de las familias.

23
24 Además explica que durante la construcción de esta propuesta, el MIVAH sostuvo
25 intercambio de opiniones con diferentes entidades autorizadas y con el equipo gerencial
26 del Banco, con la finalidad de enriquecerla de previo a ser sometida a la discusión de esta
27 Junta Directiva.

28
29 Así las cosas, y con base en una serie de gráficos y tablas, la licenciada Madrigal
30 Meneses analiza las condiciones actuales de la aplicación del programa de Bono Diferido,
31 haciendo ver que el monto vigente de este subsidio baja muy rápidamente a medida que
32 aumenta el ingreso, por ejemplo, del estrato 1 al 1,5 la disminución del monto es del 13%
33 y del estrato 1,5 al estrato 2 es del 35%, lo cual hace necesario que el beneficio no

1 disminuya tan rápidamente para las familias que tienen aún necesidades insatisfechas de
2 vivienda.

3
4 En este sentido, señala que es necesario aumentar los montos de los bonos diferidos que
5 se otorgan a las familias ubicadas a partir del estrato 2, puesto que de acuerdo con la
6 Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) del año 2016, en los hogares en los estratos 2 y
7 2,5 la incidencia de la pobreza es del 21,5% y del 9,6 respectivamente, lo que implica que
8 sus ingresos no son suficientes para cubrir los bienes y servicios necesarios para vivir,
9 dentro de los cuales se encuentran las necesidades de vivienda.

10
11 Además hace ver que como complemento a los requerimientos físicos respecto de la
12 cantidad de habitaciones y dimensiones de las viviendas de interés social establecidas en
13 la Directriz 27-MS-MIVAH, se ha estimado conveniente que el Banco tome en
14 consideración las particularidades del programa de Bono Diferido para realizar una
15 ponderación al monto del bono de acuerdo con el número de miembros de las familias,
16 pues en general, las familias con mayor cantidad de miembros cuentan con un menor
17 ingreso disponible para afrontar un crédito para adquisición de vivienda, y de acuerdo con
18 la ENAHOG 2016, un 12% del total de hogares (175.426 hogares) tiene cinco o más
19 miembros y pertenecen a estratos inferiores al cinco, por lo que presentan una incidencia
20 de la pobreza por línea de ingreso del 29,4% y en pobreza multidimensional (IPM).

21
22 Por otra parte, menciona que los hogares en estratos sociales medios tienen alternativas
23 muy limitadas para acceder a crédito para adquirir vivienda propia, lo anterior debido a
24 que la mayoría no está en condición de pobreza, pero sus ingresos no son suficientes
25 para cubrir la cuota más amortización de los créditos. Y en este sentido, destaca la
26 importancia de que la normativa sea dirigida a brindar incentivos para que las familias de
27 estrato social medio opten por el beneficio del Bono Diferido.

28
29 Seguidamente, la licenciada Madrigal Meneses explica los parámetros financieros
30 aplicables a las operaciones de Bono Diferido que fueron aprobados por esta Junta
31 Directiva mediante el acuerdo N° 2 del 03 de noviembre de 2011, destacando que estos
32 parámetros han ido en detrimento de las familias que optan por aplicar al programa de
33 Bono Diferido, básicamente, por las siguientes razones: a) son omisos en cuanto a la
34 determinación del monto del Bono Diferido a otorgar; b) no toman en consideración que al

diferir el bono en un plazo mayor, se incrementa el pago de las familias por concepto de intereses; c) desconoce que las familias de los estratos del 5 al 6, pueden tener una capacidad de endeudamiento superior al 30% de sus ingresos; y d) no reconoce el impacto que tiene la cantidad de miembros de una familia en el ingreso disponible para cubrir las cuotas de un crédito para vivienda.

Por consiguiente, indica que la propuesta concreta consiste en modificar el artículo 4 del Reglamento para la aplicación del Programa de Bono Diferido, para que en adelante se lea de la siguiente manera:

"Artículo 4.- Parámetros financieros para aplicar el bono diferido. Para aplicar el bono diferido, se utilizarán los siguientes parámetros:

a. Tasa de interés del crédito: La tasa de interés que fije la entidad autorizada.

b. Saldo de cartera: El saldo de la cartera hipotecaria formalizada en la modalidad del presente programa no podrá ser superior al 10% del saldo total de la cartera de la entidad autorizada

c. Monto del bono diferido: Se otorgará de acuerdo con la siguiente tabla:

Estrato	Monto del bono diferido (¢)	Proporción del monto del bono con respecto al monto máximo
1	6.500.000	1,000
1,5	6.370.000	0,980
2	6.045.000	0,930
2,5	5.720.000	0,880
3	5.395.000	0,780
3,5	5.070.000	0,780
4	4.745.000	0,730
4,5	4.420.000	0,680
5	3.412.500	0,525
5,5	2.405.000	0,370
6	1.397.500	0,215

d. Plazo para diferir el bono: Se aplicará de manera diferenciada según el estrato en que se ubique la familia y de acuerdo con las siguientes reglas:

d.1. Para los estratos de ingreso del 1 hasta inferiores al 5: no menos de tres años ni más de diez años.

d.2. Para los estratos de ingreso del 5 al 6: no menos de dos años ni más de cinco años.

e. Relación cuota/ingreso: para los estratos del 1 a inferiores al 5 hasta un máximo del 30% del salario neto y para los estratos 5 al 6 hasta del 35% del salario neto, en ambos casos de acuerdo con la evaluación crediticia que realice la entidad autorizada.

f. Ajuste para familias numerosas. Para las familias que cuenten con 5 o más miembros, se aplicará un factor de ajuste único de 1,10 al monto del bono a diferir según estrato de ingreso, lo cual se traduce en un incremento de 10%. Este ajuste tendrá las siguientes excepciones:

f.1 No aplicará para las familias de los estratos de ingreso inferiores a 1,5 (acceden al monto máximo del BFV).

f.2. Para las familias que se ubiquen en los estratos de ingreso 1,5 y 2 dicho ajuste no podrá sobrepasar el monto máximo del BFV.

Posteriormente, tanto la licenciada Madrigal Meneses como el Director Presidente atienden varias consultas y observaciones de los señores Directores sobre el fundamento técnico y financiero de la propuesta, así como con respecto a al impacto previsto.

Adicionalmente, varios señores Directores se refieren a la importancia que tiene la propuesta del MIVAH en el tanto procura que el subsidio de Bono Diferido tenga un mayor impacto en las familias de la clase media (básicamente de los estratos entre el 4 y el 6) y se generen a través de este programa mayores soluciones de vivienda.

No obstante, también se hace ver la necesidad de valorar con mayor detenimiento los efectos que podría tener este programa en las familias de los menores estratos (a quienes deben ir dirigidos primordialmente los recursos del FODESAF), por cuanto luego del plazo de aplicación del Bono Diferido a las cuotas, es probable que aún su condición económica no haya mejorado y, por consiguiente, se les presenten dificultades para enfrentar el pago de sus operaciones sin subsidio; sumado esto –según opina la Directora Trejos Murillo– a que en su criterio este programa debería estar complementado con una obligación de las entidades autorizadas a que los créditos se otorguen en condiciones más favorables en términos de plazo y tasa de interés, para las familias que participen en este programa de financiamiento.

Finalmente, conocida y suficientemente discutida la propuesta de reforma reglamentaria planteada por el MIVAH en el oficio MIVAH-DMVAH-0930-2017, los señores Directores

1 concuerdan en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración para que durante
2 el próximo mes de diciembre y previa consulta a las entidades autorizadas y
3 organizaciones gremiales de carácter nacional que actúan en el Sistema Financiero
4 Nacional para la Vivienda, presente a esta Junta Directiva el criterio técnico, legal y
5 financiero sobre dicha propuesta de reforma y la recomendación que al respecto estime
6 pertinente.

7
8 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

9
10 **ACUERDO N° 1:**

11 Conocida la propuesta de reforma al “*Reglamento para la aplicación del Programa de*
12 *Vivienda de Bono Diferido previsto en el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero*
13 *Nacional para la Vivienda*”, presentada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos
14 Humanos por medio del oficio MIVAH-DMVAH-0930-2017, de fecha 26 de octubre de
15 2017, se instruye a la Administración para que someta a la consideración de esta Junta
16 Directiva, durante el próximo mes de diciembre y previa consulta a las entidades
17 autorizadas y organizaciones gremiales de carácter nacional que actúan en el Sistema
18 Financiero Nacional para la Vivienda, el criterio técnico, legal y financiero sobre dicha
19 propuesta de reforma y la recomendación que al respecto estime pertinente.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 *****

22
23 **ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta definitiva de “Reglamento del programa de**
24 **financiamiento para la compra de grupos de viviendas**
25 **existentes nuevas”**

26
27 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Madrigal
28 Meneses.

29
30 Se conoce el oficio SGF-ME-0232-2017 del 26 de octubre de 2017, mediante el cual, de
31 conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°3 de la sesión 15-
32 2017 del 23 de marzo de 2017, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe SO-
33 OF-0136-2017 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene una matriz con los
34 resultados de las valoraciones efectuadas por la Administración, a las observaciones

1 recibidas por parte de entidades autorizadas y grupos de interés, al proyecto de
2 “Reglamento del programa de financiamiento para la compra de grupos de viviendas
3 existentes nuevas”. Adicionalmente, se tiene a la vista el oficio GG-ME-0989-2017 del 25
4 octubre de 2017, por medio del cual, la Gerencia General remite una propuesta definitiva
5 del referido reglamento. Lo anterior, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Contraloría
6 General de la República en la disposición 4.9 del informe DFOE-EC-IF-12-2013 “Auditoría
7 de carácter especial sobre la implementación de normativa en materia de fiscalización y
8 control de los proyectos de vivienda en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)”.
9 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

10
11 Para exponer el contenido de las citadas observaciones y de la propuesta reglamentaria,
12 se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefa del Departamento
13 Técnico, quien inicialmente repasa los antecedentes de la referida propuesta
14 reglamentaria, procediendo luego a exponer el criterio técnico sobre cada una de las
15 observaciones presentadas –durante el período de consulta– por parte de las entidades
16 autorizadas y varias organizaciones de vivienda de interés social.

17
18 Dentro del análisis de las referidas observaciones, tanto la ingeniera Quirós Espinoza
19 atiende una serie de consultas y reflexiones de los señores Directores sobre el
20 razonamiento técnico que sustenta varios de los argumentos planteados por los grupos de
21 interés, particularmente con respecto a la revisión de los costos de los proyectos, el
22 seguimiento que se propone a la construcción de las viviendas, el área máxima de 300 m²
23 al área de los lotes, la justificación por la que se establece un mínimo de 5 casos para el
24 programa y las razones por las que solo se aplica a casos del artículo 59.

25
26 Sobre esto último, la ingeniera Quirós Espinoza destaca que desde su origen (año 2007)
27 esta normativa contempló un mínimo de cinco casos para considerarlos un proyecto de
28 vivienda, quizás para evitar que por menor de esa cantidad se exijan los requisitos
29 urbanísticos que conlleva el programa Llave en Mano, pero lo cierto es que no se han
30 encontrado justificaciones técnicas sobre este número mínimo de operaciones y, por
31 consiguiente, podría valorarse una cantidad mayor de casos.

32
33 Luego de varios comentarios sobre la anterior explicación, se concuerda en la pertinencia
34 de revisar con mayor detenimiento la cantidad mínima de viviendas que se va a requerir

1 para tramitar casos al amparo de este programa de financiamiento, considerando no solo
2 la necesidad de cumplir con la normativa vigente, sino también la conveniencia de evitar
3 obstáculos innecesarios al trámite de compra de viviendas existentes.

4
5 Por otra parte, el Director Alvarado Herrera opina que esta propuesta debe ser analizada
6 con el Comité de Vivienda Social de la Cámara Costarricense de la Construcción, dado
7 que esa organización se ha dado a la tarea de analizar este asunto con detenimiento y
8 aún no se ha discutido con ellos, tal y como lo había planteado desde hace cerca de dos
9 meses sin que se haya realizado.

10
11 Al respecto, se concuerda que en efecto esta normativa, luego de que se concluya su
12 discusión en el seno de esta Junta Directiva, deberá someterse nuevamente a consulta
13 pública, dado que contiene cambios sustanciales con respecto al borrador consultado
14 inicialmente.

15
16 Finalmente, la Junta Directiva suspende por ahora la discusión del documento presentado
17 por la Administración, quedando a la espera de que se incorpore a la agenda de una
18 próxima sesión, para continuar su discusión y emitir la resolución que sea pertinente.

19 *****

20
21 Siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

22 *****