



# Informe de Labores **Comité Vivienda Social**

# Integrantes

Licda. Kathiana Aguilar Barquero -  
**Presidenta**

MBA. Gerardo Álvarez Herrera –  
**Vicepresidente**

Licda. Anayansy Valverde Chaves

Lic. Carlos Romero Padilla

Ing. Eloisa Ulibarri Pernús

Bach. Esteban Marotto Monge

Ing. Luis Alfredo Molina Blanco

Licda. Mayela Rojas Solórzano

Ing. Víctor Salazar Ramírez



# Congreso Nacional de la Construcción

- El Comité tuvo a cargo la la coordinación del CNC -2017, denominado **“Elecciones 2018: Visión de las políticas públicas en el sector construcción”**. Encargada de definir y supervisar los temas que se les presentó a los candidatos presidenciales.
- Se reunió a más de **250** empresarios de la industria de la construcción y afines, bajo el tema
- Se desarrollaron los siguientes temas, en cada uno de ellos se presentó la posición de la Cámara y las posiciones de 5 partidos políticos invitados:



- Ejes Desarrollados:
  - 1) “Infraestructura y Transporte, como instrumento para mejorar la calidad de vida”
  - 2) “Vivienda, como reactivador de la economía”
  - 3) “Competitividad, como ruta para el desarrollo”
- Directamente el Comité, se encargó de desarrollar en el Eje 2 del documento que se centró en mostrar la importancia de la vivienda como reactivador de la economía,

## Propuesta de Reglamento del programa de financiamiento para compras de grupos de viviendas existentes nuevas

- El planteamiento del BANHVI confunde una serie de conceptos técnicos y jurídicos, que no hacen inviable la propuesta.
- Como respuesta a esta situación, el Comité se dio a la tarea de formular una nueva propuesta de reglamentación, conceptualizando a la compra de vivienda nueva como un propósito que puede ser canalizado a través de los diferentes programas, con sus respectivas condiciones y procedimientos.
- En consecuencia, no es justificable desde esta visión limitar su aplicación a un número mínimo de soluciones.
- El Reglamento que se plantea aspira a ser una normativa integral, y no se limita exclusivamente a los casos de artículo 59.
- Se aclara que no se pretende incorporar nuevos requisitos o procedimientos, sino por el contrario, remitir a las condiciones ya existentes para cada programa del SFNV.
- La propuesta pretende definir categóricamente la naturaleza jurídica de la compra de vivienda nueva, como un contrato de compraventa entre el beneficiario y un desarrollador.
- Se recomienda aplicar para este propósito las normas del contrato de compraventa establecidas en el Código Civil y la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.

### **Propuesta de Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-17)**

- Dentro de las observaciones generales remitidas a esta propuesta, es que este tipo de regulaciones alejan al BANHVI del rol de entidad bancaria de segundo piso, tal y como dispone la Ley n.º 7052.
- La propuesta desconoce la naturaleza jurídica del BANHVI y lo somete a desempeñar actividades propias de las entidades de primer piso, es decir, las entidades autorizadas del SFNV.
- Se considera, además, que el cumplimiento de la metodología propuesta generará un aumento considerable de los costos administrativos y operativos para los desarrolladores que realizan proyectos de esta naturaleza.
- En consecuencia, de aprobarse este Reglamento, se estaría desincentivando la incorporación de pequeñas y medianas empresas en esta modalidad, en virtud del alto costo que representa cumplir con los requerimientos de esta normativa.

### **Familias desalojadas en finca Chánguena y Finca 3 en la Zona Sur**

- El Comité procedió a presentar una denuncia formal a la Contraloría General de la República (CGR), para que abra un proceso de investigación sobre las presuntas anomalías que se han presentado en la instalación de este proyecto, que no garantiza las condiciones mínimas de habitabilidad para los desalojados.
- La CGR da acuso recibido e indica que está en la etapa de valoración por parte del área de Demandas e Investigaciones.

## Manejo del concepto de imprevistos por parte del BANHVI

- El Comité, en conjunto con otros actores del SFNV, ha manifestado formalmente su oposición al concepto de imprevistos que ha establecido el BANHVI en los contratos de obra.
- La interpretación realizada por esta Entidad define la obligatoriedad de demostrar que el rubro consignado como imprevistos fue utilizado y consumido, en caso contrario, el contratista no tendrá derecho a ello.
- Dicha interpretación riñe con diversos criterios de la CGR, que afirma que los imprevistos son aquel monto incorporado por el contratista en el precio de la obra para cubrir cualquier error en la estimación del presupuesto o cualquier eventualidad que recaiga bajo su responsabilidad y pueda afectar aspectos del proceso constructivo.
- Al ser parte del precio, su pago no está condicionado a que se presente la eventualidad para la que fue establecida.
- Se considera que el pago de este rubro se convierte en un derecho del contratista y no en una expectativa de derecho, como erróneamente lo plantea el BANHVI.

## Reuniones con los representantes del sector privado en la Junta Directiva y otras autoridades del BANHVI

- Se sostuvo durante este año varias reuniones con los señores: Allan Thompson y Óscar Saborío, representantes del sector privado, en la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.
- Durante estas reuniones se analizaron problemáticas de interés común, entre los actores del SFNV y normativas sometidas a consulta por la institución
  - “Reglamento de la Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley n.º 7052”
  - “Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas”. Se realizó una sesión especial para explicarles la contrapropuesta presentada por la CCC.
- Asimismo, el Comité sostuvo reuniones con el Sugerente de Operaciones del BANHVI, Ing. Larry Alvarado Ajún, con miras a manifestarle las principales problemáticas que enfrentan los desarrolladores y entidades autorizadas en la operación del BANHVI, en temas como:
  - plazos de respuesta
  - aplicación de la Ley 8220
  - falta de comportamiento del BANHVI como un banco de segundo piso
  - inexistencia de una comunicación eficiente entre los actores del SFNV
  - colaboración y apoyo técnico de organizaciones como la CCC, entre otros.

## Comité de Coordinación de Vivienda Social

- Dentro de los temas analizados se encuentran:
  - aplicación de la Ley 8220 en el BANHVI
  - rol del BANHVI como entidad bancaria de segundo piso
  - seguimiento a los ejes y recomendaciones del Taller Eficiencia del año 2015
  - Informes de la CGR sobre el sistema
  - certificación de INTECO para procesos en el SFNV
  - selección de beneficiarios
  - recepción y aprobación de plantas de tratamiento en el sistema, manejo de imprevistos,
  - exceso de reglamentación, entre otros.
- Adicionalmente del análisis de todas estas temáticas, se han enviado diferentes oficios con los planteamientos del Comité a las más altas autoridades del Sistema, así como la participación en foros y reuniones.

# Audiencias

fecha	contacto	tema
9-feb	Sra. Natalia Saborío, Directora Servicios al Asociado	Comisión de Responsabilidad Social Empresarial
9-mar	Sr. Maggio Cercone y el Sr. Alfonso Estrada	Puertas y ventanas producidas industrialmente con medidas estándar
23-mar	Lic. Alan Thompson e Ing. Óscar Saborío, Directores BANHVI	Reglamento del programa de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas Reglamento de la Metodología para la verificación y/o confección de listados de familias potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley N° 7052
18-may	Sr. Mauricio González, Municipalidad de San José	Agencia de Desarrollo Económico Local (ADEL) y Plan de Repoblamiento de San José
27-jul	Lic. Alan Thompson e Ing. Oscar Saborío, Directores BANHVI	Propuesta planteada por el Comité en relación con el Reglamento del Programa de Financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes nuevas
7-sep	MBA. Larry Alvarado, Subgerente de Operaciones BANHVI	Plazo para la aprobación de expedientes Tiempos de respuesta en el BANHVI BANHVI asume funciones de primer piso Capacidades de la Unidad de Análisis y Control del BANHVI Comunicación a los actores del SFNV sobre nuevos requisitos

## Reuniones externas en las que se ha participado

fecha	contacto	tema
16-ago	Sra. Ana Cristina Trejos, Directora BANHVI	Propuesta de Reglamento para compra de vivienda nueva
21-ago	Junta Directiva ACENVI	Propuesta de Reglamento para compra de vivienda nueva
24-ago	Sra. Dannia Chavarría y Sr. Guillermo Alvarado, Directores BANHVI	Propuesta de Reglamento para compra de vivienda nueva
25-ago	Sr. Nicolás Murillo, Director BANHVI	Propuesta de Reglamento para compra de vivienda nueva



MBA. Larry Alvarado, Subgerente de Operaciones del BANHVI



Representantes del sector privado de la Junta Directiva del BANHVI



Representantes de la Municipalidad de San José



**iGracias!**