



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 7	Sesión 37-2023	Fecha de sesión 19-06-2023	Fecha de comunicación 22-06-2023
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Subgerencia de Operaciones Departamento Técnico Departamento de Análisis y Control		Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #251-2023
Asunto: Modificación y adición a las disposiciones sobre el área máxima de los lotes a financiar al amparo del artículo 59 de la Ley 7052			

ACUERDO N°7:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo N° 15 de la sesión 52-2018, del 17 de setiembre de 2018, esta Junta Directiva estableció el límite máximo del área de los lotes a financiar al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), disponiendo, en lo conducente, lo siguiente:

“ 1. Parámetros de financiamiento de lotes:

- a. Establecer como área máxima financiable de lotes de 210 m², para todos los proyectos colectivos que sean tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).
- b. Cuando el plan regulador de la zona establezca áreas mínimas de lote que excedan el parámetro del punto anterior, el SFNV procederá a financiar el área mínima definida por la municipalidad local en dicho documento.
- c. Los casos de erradicación de tugurios, en los que se preserve la distribución arquitectónica previa del asentamiento, no aplicarán las disposiciones de área indicadas.”

Segundo: Que la Administración ha planteado a esta Junta Directiva, la oportunidad de revisar la conveniencia y eficacia de mantener un límite basado en área para el financiamiento de lotes en proyectos colectivos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, debido a que la restricción un área máxima financiable induce a limitar la búsqueda e implementación de nuevas tecnologías para el manejo de las aguas residuales, tales como el uso de Bio jardineras. Lo anterior, sumado a la existencia de otros entes estatales encargados de regular y establecer las limitaciones que deben tener los terrenos para su uso habitacional, así como que el BANHVI, por su naturaleza operativa, lo que le corresponde es realizar análisis financieros para determinar la razonabilidad del costo integral de la solución habitacional, siendo que todo aspecto técnico es responsabilidad del profesional a cargo de la obra.

Tercero: Que con base en los estudios efectuados, la Administración concluye y recomienda, en resumen, lo siguiente:

CONCLUSIONES

1. El acuerdo N° 15 de la sesión 52-2018, únicamente consideró, para el manejo de las aguas residuales de una vivienda, el uso de tanque séptico y líneas de drenaje, siendo que este sistema es el más utilizado en el país.

2. Actualmente existen otros sistemas o técnicas complementarias que pueden requerir mayor o menor espacio según las características técnicas del sistema a utilizar o bien las tipologías particulares de cada zona del país.
3. Limitar el área máxima financiable, podría influenciar directamente sobre el empleo de un único sistema de tratamiento de aguas residuales (tanque séptico y líneas de drenaje), o bien limitarse a buscar alternativas muy costosas para solventar el manejo de éstas, como Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), en caso de que el área máxima no cumpla con lo establecido por la Junta Directiva del BANHVI.
4. Establecer límites basados en áreas, podría sesgar la búsqueda de nuevas opciones, sistemas o técnicas, para el manejo de las aguas residuales, que requieran de mayores áreas, y estas alternativas pueden resultar más rentables para el SFNV, a largo plazo, que la solución tradicional como la construcción de una PTAR.
5. Se considera oportuno que las áreas del terreno financiable respondan a un análisis técnico sobre de las necesidades de cada vivienda y sus ocupantes, así como las características propias del terreno, su ubicación y entorno.
6. El análisis para la definición de área máxima debe responder a una rigurosa investigación profesional aplicando la técnica, así como tecnología disponible, incluyendo análisis financiero de costo beneficio versus sistemas tradicionales.
7. El BANHVI, como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puede definir rangos máximos para el financiamiento de lotes, tanto en proyectos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, como casos individuales.

RECOMENDACIONES

1. Todos los proyectos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tanto individuales como colectivos, que superen el área establecida en el acuerdo, N°15 de la sesión 52-2018, del 17 de setiembre de 2018, podrían tramitarse, siempre y cuando se justifique técnica y financieramente su financiamiento; el cual deberá ser propuesto por el profesional responsable de la obra y avalado por el Fiscal de Inversión de la entidad autorizada.
2. Añadir al acuerdo N° 15 de la sesión 52-2018, un inciso "D", que se leerá de la siguiente forma: "d. Para los lotes que superen los 210 m², el profesional responsable de la obra deberá justificar técnica y financieramente la necesidad de un área mayor, presentando toda la documentación que respalde su planteamiento, y ésta deberá ser avalada por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

Cuarto: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, estableciendo que todos los proyectos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, tanto individuales como colectivos, que superen el área establecida en el acuerdo, N° 15 de la sesión 52-2018, podrían tramitarse, siempre y cuando técnica y financieramente se justifique su financiamiento; el cual deberá ser propuesto por el profesional responsable de la obra y avalado por el Fiscal de Inversión de la entidad autorizada. Lo anterior, en el entendido que el trámite para el financiamiento de lotes que superen los 210 m² es excepcional y que estas disposiciones aplican a los lotes urbanizados.

Por tanto, se acuerda:

I.-) Modificar y adicionar el apartado 1 del acuerdo N° 15 de la sesión 52-2018, del 17 de setiembre de 2018, para que se lea de la siguiente forma:

“1. Parámetros de financiamiento de lotes:

a. Establecer como área máxima financiable de lotes de 210 m² urbanizados, para todos los proyectos individuales y colectivos que sean tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

b. Cuando el plan regulador de la zona establezca áreas mínimas de lote que excedan el parámetro del punto anterior, el SFNV procederá a financiar el área mínima definida por la municipalidad local en dicho documento.

c. Los casos de erradicación de tugurios, en los que se preserve la distribución arquitectónica previa del asentamiento, no aplicarán las disposiciones de área indicadas.

d. Excepcionalmente, para los lotes que superen los 210 m² urbanizados, el profesional responsable de la obra deberá justificar técnica y financieramente la necesidad de un área mayor, presentando toda la documentación que respalde su planteamiento, y ésta deberá ser avalada por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.”

II.-) Publíquese en el Diario Oficial La Gaceta.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
Gerencia General
Unidad de Comunicaciones
Asesoría Legal
Archivo