

Dr. Fernando Zamora Castellanos

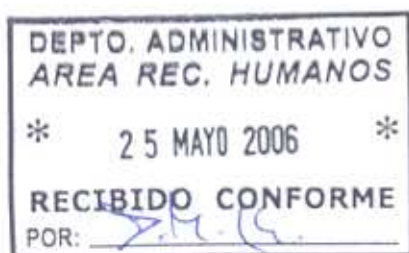
Abogado y Notario. Doctor en Derecho Constitucional
DOCTORADO POR EL CONVENIO UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID - ULACT



Tels.: 232-7557 / 290-5581 / Fax: 232-1053
E-mail: fzamora@abogados.or.cr

Informe Final de gestión del Directivo Fernando Zamora Castellanos

Dirigido al Consejo de Gobierno por vía del Honorable Ministro de Vivienda.



Informe Final de Gestión

Honorable

Dr. Fernando Zumbado

Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos -

Por este medio entrego mi informe final de gestión en acatamiento a lo dispuesto en el artículo 12 inciso e de la Ley General de control interno así como en el punto ocho de la directriz D1 2005 CO DFOE.

El suscrito fue designado en el cargo de miembro de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda por el período comprendido entre el mes de setiembre del 2005 y mayo del 2006.

Dentro de ese plazo, y de conformidad con la legislación supracitada me permito dejar constancia escrita de los logros, acuerdos y cambios fundamentales aprobados y gestionados durante el período en que me correspondió pertenecer a esta Junta Directiva, los cuales se describen en forma sucinta.

Paso a resumir los principales logros alcanzados por la Junta Directiva durante el citado período de mi participación:

Se exigió el requerimiento formal de liquidación del rubro de imprevistos de los proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y cuyos financiamientos se aprobaron a partir de la vigencia del "Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas" y además se instruyó a la Administración para que presentara a la Junta Directiva una propuesta de adición al referido Procedimiento para la verificación de costos, con el fin de aclararlo y precisarlo en cuanto al tema de la liquidación del rubro de imprevistos y en el sentido que este rubro es una reserva y no un costo indirecto de los proyectos.

Así mismo se aprobó una **PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL ARTICULO 9 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA.**

El BANHVI se crea como el Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y por ende se le dota de competencias para dirigir, financiar y fiscalizar a las Entidades Autorizadas que formaban o forman parte de aquella Organización. En su momento, el contexto económico, político y financiero en el cual se emite esa legislación ameritaba la creación del BANHVI como un banco de segundo piso o de segundo grado, que por ende no debía realizar operaciones financieras directas con el público. Todos sus servicios, o casi todos, debían o deben brindarse, por medio de otras entidades.

Desde 1986 hasta el 2006, el sistema financiero en general ha sufrido grandes cambios; ha evolucionado en forma vertiginosa. Las operaciones bancarias en general se realizan hoy día por bancos públicos y privados, se crearon las diversas superintendencias fiscalizadoras, se creó el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, el BANHVI perdió en general sus potestades de fiscalización con respecto a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y fueron centralizadas en la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), se crearon las operadoras de pensiones y las sociedades de fondos de inversión, se creó el ahorro obrero mediante la Ley de Protección del Trabajador, se diversificaron las operaciones de la banca y se llevan a cabo operaciones atípicas como las titularización de activos, etc.

En su momento, sea el año 1986, la naturaleza jurídica del BANHVI como entidad pública no estatal de segundo piso estuvo justificada de acuerdo con el contexto que tomó en cuenta el legislador, para la emisión de la ley. Pero veinte años después lo que en su momento fue una buena medida se transformó en una camisa de fuerza para el BANHVI. Financiar y desarrollar el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda requiere la consecución de recursos y para ello es necesario que el BANHVI pueda participar en el mercado financiero, como sujeto activo de operaciones tales como la titularización de hipotecas. El crédito bancario convencional de segundo piso, mediante el cual el BANHVI le otorga un préstamo a otra entidad en la forma usual y convencional, es ya un instrumento insuficiente para la movilización de activos, de recursos y de fomento a las actividades de financiamiento (habitacional en este caso) que requiere el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La naturaleza de banca de segundo grado le impide participar al BANHVI como sujeto activo de las operaciones indicadas. Porque su naturaleza de banca de segundo grado se lo impide, quedando hoy día fuera de contexto tales limitaciones y en clara desventaja del BANHVI para otras entidades financieras bancarias (prácticamente todas las demás) que libremente y a su discreción, pueden realizar actividades financieras y bancarias tanto de segundo como de primer piso. Y es que, con excepción quizás de las mutuales de ahorro y préstamo y del Banco Central de Costa Rica, las demás entidades financieras y bancarias pueden diversificar libremente sus operaciones, mientras que el BANHVI, que supuestamente tiene como función principal la de fomentar todo un sector de nuestra economía, encuentra ataduras jurídicas con base en normativa emitida hace dos décadas. Esta normativa se encuentra básicamente en el artículo 9 de la citada Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, norma que actualmente señala lo siguiente:

"Artículo 9.- El Banco Hipotecario de la Vivienda no estará facultado para hacer operaciones financieras directamente con el público. Conforme con esta ley, solo las entidades autorizadas podrán conceder préstamos a las personas calificadas como usuarios del Sistema, para la construcción o adquisición de viviendas o de lotes".

Esta norma al día de hoy requiere ser modificada. Veinte años de su vigencia han sido suficientes y no es factible que continúen vigentes bajo el contexto actual que es totalmente diferente al de su emisión. Al BANHVI le fue encomendada la solución del problema habitacional del país en cuanto a la vivienda de interés social, y la

coadyuvancia en la solución del problema habitacional de otros estratos, como en el caso del déficit habitacional de la clase media. Para ello no basta con otorgar bonos familiares de vivienda. Este tipo de subsidios contribuyen a la solución de una parte del problema. Se requiere también que el BANHVI acceda a recursos destinados a otros programas habitacionales y para ello es necesario que diversifique operaciones y que al menos en forma relativa, deje de ser una entidad bancaria de segundo. El que no pueda realizar operaciones en forma directa con el público no quiere decir que, por ejemplo, no pueda participar en procesos de compra de cartera hipotecaria ya constituida para destinar a proyectos de titularización hipotecaria, o en procedimientos bancarios y financieros similares.

El proyecto propuso reformar el artículo 9 antes citado con la finalidad de hacer excepciones a la regla en el contenida. Toda regla contiene su excepción y justamente la excepción confirma la regla. Siendo nuestro país un país en vías de desarrollo, lo que primero debe evolucionar son sus instituciones jurídicas. Con base en su actual legislación, el BANHVI se encuentra no sólo atado de manos para diversificar operaciones, generar recursos y solucionar problemas habitacionales, sino en una seria desventaja frente a otras entidades, públicas y privadas, que tienen entre sus objetivos fines muy diferentes a los de la solución del problema habitacional, además de perseguir un lucro, y aunado a ello, pueden realizar todo tipo de operaciones bancarias de primer y de segundo piso, según decidan a su conveniencia.

Se propuso entonces la reforma del citado artículo 9 de tal forma que se lea

"Artículo 9.- El Banco Hipotecario de la Vivienda no estará facultado para hacer operaciones financieras directamente con el público. Conforme con esta ley, solo las entidades autorizadas podrán conceder préstamos a las personas calificadas como usuarios del Sistema, para la construcción o adquisición de viviendas o de lotes. Sin embargo, podrá participar en operaciones de compra de activos hipotecarios o de activos financieros de otro tipo a las Entidades Autorizadas, tendientes a generar operaciones de titularización

hipotecaria, operaciones fiduciarias o de cualquier otro tipo, que permitan la movilización de dichos activos para generar nuevos recursos financieros. Los activos hipotecarios o financieros en general que compre o adquiera el Banco Hipotecario de la Vivienda de acuerdo con esta disposición, serán fideicometidos en la forma que establezcan los respectivos reglamentos del Sistema y los correspondientes contratos de acuerdo con la necesidad de la operación".

En otro orden de ideas, se acordó así mismo una modificación administrativa importante. En virtud de que en las solicitudes que se someten a la consideración de esta Junta Directiva para aprobar casos individuales de Bono Familiar de Vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), requieren que previamente la Dirección FOSUVI haya verificado que los beneficiarios cumplieron satisfactoriamente con todos los requisitos establecidos para este tipo de operaciones, por lo que se instruyó a la Administración para que los casos individuales de Bono Familiar de Vivienda que apruebe esta Junta Directiva al amparo del artículo 59 de la LSFNV, sean emitidos sin mayor trámite por este Banco y enviados a la respectiva Entidad Autorizada para su correspondiente formalización, evitando así que los expedientes sean

sometidos nuevamente a la revisión aleatoria establecida en el procedimiento denominado BANHVI-EXPRESS, como requisito para la emisión del Bono Familiar de Vivienda. Razón por la cual se instruyó a la Dirección FOSUVI para que revise sus Manuales de Políticas y Procedimientos, a fin de garantizar que los mismos se ajusten cabalmente a lo establecido en dicho acuerdo.

Por otra parte se modificó el artículo 4 de las "Directrices Generales para la Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo".

Igualmente se acordó aprobar la modificación al Procedimiento P-FOS-anc-06, denominado "Aprobación del expediente para el trámite del Bono Familiar de Vivienda", y se instruyó a la Administración para que comunicara a las Entidades Autorizadas la nueva disposición, a fin de establecer la conectividad a más tardar a partir del 03 de abril del año 2006. Esto implicó, a través de la Dirección FOSUVI y el Departamento de Tecnologías de Información, llevar a cabo una capacitación técnica y operativa de las herramientas tecnológicas a los funcionarios de las Entidades Autorizadas, involucradas en el proceso.

Así mismo se modificó y adicionó el aparte 2. a) del acuerdo número 7 de la sesión 53-2005 del 01 de setiembre de 2005, para que se lea de la siguiente forma:

"a) Para los casos sin remanente disponible así como aquellos que cuentan con remanente, se permite que las familias accedan a una segunda postulación para la construcción de sus viviendas, completando el FOSUVI los recursos necesarios hasta por el monto máximo del Bono Familiar de Vivienda (BFV) ordinario vigente al momento de la postulación, dependiendo del estrato socioeconómico en el que se ubique cada familia y conforme con la metodología vigente para el cálculo del Bono ordinario."

Otro logro fundamental lo fue la aprobación del Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la LSFNV. Lo anterior por cuanto era necesario contar con un procedimiento debidamente reglamentado para otorgar el financiamiento adicional de tal forma que se proteja la normal conclusión de las operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los programas de vivienda que interesan al Estado.

Así mismo se aprobó la reforma el artículo 73 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para que en adelante se lea así:

"Artículo 73.- Cobro judicial, remate y dación en pago de viviendas subsidiadas.

Para el caso de incumplimiento de la deuda contraída con la Entidad Autorizada y en los casos de remate judicial contemplados en el presente reglamento, la base para el remate de las viviendas que hayan sido financiadas mediante subsidio se fijará sumando el monto del crédito y el del subsidio, lo cual se hará constar en la respectiva escritura.

El remate implicará la resolución de la donación y por consiguiente se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del BANHVI representado por la Entidad Autorizada,

cualquier excedente del bono familiar que resultare deberá trasladarse al BANHVI para ser reintegrado al FOSUVI aplicándose al efecto el Reglamento de la Ley Número 4631 de 18 de agosto de 1970. Para los efectos del artículo 1 de dicha Ley, la resolución del Bono Familiar se tomará como una obligación del exdeudor a favor del BANHVI, por lo que la Entidad Autorizada podrá deducir, previamente al traslado antes indicado, los gastos que permita el Reglamento antes citado, relacionados con la obligación a favor de la Entidad Autorizada y por gastos de administración. Si el adjudicatario fuere la Entidad Autorizada, el traslado al Banco se hará efectivo conforme al procedimiento que regula el citado Reglamento. La Entidad Autorizada deberá remitir al Banco un informe trimestral detallando los inmuebles que se hayan adjudicado en remate, y los inmuebles que hayan recolocado. La Entidad también deberá cancelar al Banco el monto correspondiente al subsidio en los casos en que reciba el inmueble mediante dación en pago, previas las deducciones ya señaladas.

Las Entidades Autorizadas a las cuales no se les aplicare la Ley Número 4631 de 18 de agosto de 1970 estarán en todo caso obligadas al reintegro del Bono Familiar de Vivienda en los casos de remate judicial y dación en pago, siguiendo el mismo procedimiento antes indicado y previas las deducciones señaladas.

El BANHVI fiscalizará la correcta aplicación de esta disposición. El no reintegro en forma y tiempo de cualquier suma que le corresponda a esta institución, genera la obligación de la Entidad Autorizada de cancelar al BANHVI los daños y perjuicios.

El Banco podrá otorgar poderes a las Entidades Autorizadas para que en su nombre y representación actúen en sede judicial para hacer efectiva la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior".

Igualmente se readecuaron los montos máximos y mínimos para el Bono Familiar de Vivienda en cada uno de sus diferentes programas de financiamiento así:

Programa de financiamiento	Nuevo monto del BFV	
	Máximo (¢)	Mínimo (¢)
Bono Ordinario (*)	3.200.000,00	482.000,00
Bono Minusvalía (*)	4.800.000,00	No se aplica
Bono Adulto Mayor (*)	4.800.000,00	No se aplica
Bono ABC (*)		
- Hasta estrato 1,5	3.200.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 2,0	2.747.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 2,5	2.294.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 3,0	1.841.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 4,0	1.388.000,00	No se aplica
Bono ABC - Vivienda Vertical		
- Hasta estrato 2,0	3.266.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 3,0	2.994.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 4,0	2.722.000,00	No se aplica
Bono RAMT		
- Ordinario	1.633.000,00	482.000,00
- Minusvalía	2.449.000,00	No se aplica

- Adulto Mayor	2.449.000,00	No se aplica
- Muro de retención	2.177.000,00	482.000,00

(*) Viviendas con un área mínima de 42 m²

Otro importante acuerdo tomado durante mi participación lo fue con fundamento en los artículos 150 de la Ley del SFNV y 123 del Reglamento de Operaciones del SFNV, acordar fijar el tope de vivienda de interés social en la suma de catorce millones quinientos treinta y siete mil colones exactos (¢14.537.000,00).

Otro elemento de cambio y mejoramiento importante consistió en la inclusión del reporte de persona en el Sistema de Información de la Población Objetivo que administra el IMAS para los casos tramitados al amparo del artículo 59 de la ley del Banhvi, con excepción de los casos que se tramitan por emergencia.

A los anteriores cambios sumamos la adecuación de las políticas presupuestarias y contables de conformidad con las directrices exigidas por la Contraloría General de la República contenidas en el Informe DFOE-SO-19/2005, de tal forma que se limitara el presupuesto del Fosuvi al 20% únicamente para la atención de los casos según el artículo 59 de la Ley del Banhvi.

En función del cambio anterior igualmente debió modificarse el artículo 40 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero de la Vivienda para que en adelante se lea como sigue:

“Artículo 40.- Disposición de los recursos anuales del FOSUVI: La Junta Directiva dispondrá mediante acuerdo, de un veinte por ciento de los recursos anuales del FOSUVI para su aplicación en los presentes programas. De dicho porcentaje un ochenta por ciento estará destinado a los programas de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, y para situaciones de emergencia y extrema necesidad. El veinte por ciento restante, se destinará al programa para grupos organizados.

La Administración del Banco tomará las medidas contables y financieras que se requieran para el debido registro, aplicación y control de esta disposición, llevando contablemente separados los recursos del 20% del FOSUVI correspondientes a los proyectos de vivienda y casos individuales del artículo 59 de la Ley del Sistema.”

A los logros anteriores se suma la Aprobación al Banco Popular del programa de financiamiento “Vivienda Fácil”

Bajo esta modalidad de crédito el beneficiario comienza pagando una cuota significativamente baja con la que no se alcanza a cubrir la totalidad de los intereses, los cuales son capitalizados incrementando el saldo del crédito durante los primeros años. El diseño de las cuotas escalonadas permite que posteriormente el comportamiento creciente del saldo se revierta y se dé un proceso de amortización acelerada que concluye con la cancelación total de la deuda en el plazo establecido.

Las características principales del sistema son las siguientes:

MONEDA:	Colones
TASA DE INTERES:	18% anual. Fija durante el primer año y posteriormente ajustable en forma mensual
TIPO DE CUOTA:	Cuotas escalonadas con incremento anual del 12%
RELACION CUOTA/INGRESO:	30% para deudores sin deducción de planilla y 35% para aquellos con deducción de planilla
PLAZO:	14 años máximo

El sistema de cuotas escalonadas con amortización negativa en los primeros años permite a las familias una capacidad de endeudamiento mayor y, por ende, acceder a un crédito mayor de lo que podría obtener con el sistema tradicional de cuotas niveladas.

Igualmente mediante acuerdo de Junta Directiva del primero de diciembre del dos mil cinco se mejoró mediante una nueva política la mecánica de distribución de los recursos del FOSUVI a las entidades autorizadas y mediante sesión del catorce de diciembre del dos mil cinco aprobamos modificaciones para mejorar las operaciones de la línea de crédito de bienestar familiar a efectos de elevar los topes y que se adicionara una instrucción a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para que trimestralmente remitan a la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas un informe sobre las operaciones que formalicen para financiar actividades generadoras de ingresos para la familia, con el fin de que dicho informe sirva de sustento para que esa Dirección le dé un estricto seguimiento a estas operaciones. Además en dicha sesión se aprueba el nuevo reglamento de inversiones del BANHVI y se modifica el reglamento de operaciones del sistema financiero nacional para la vivienda- de forma que el aumento de los salarios quede definido como un techo y no como una variable única de ajuste de la cuota de los créditos otorgados en los sistemas de cuota real.

Además se acuerda aprobar un formulario para el registro de solicitudes de financiamiento de corto plazo, al amparo del artículo 66 BIS del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y para proyectos tramitados bajo el Programa Ahorro-Bono-Crédito. este formulario es únicamente para presentar la información que este Banco requerirá para tramitar solicitudes de financiamiento bajo esta modalidad y por lo tanto la presentación del mismo no representa ningún compromiso del BANHVI para aprobar dichas solicitudes.

Dr. Fernando Zamora Castellanos

Abogado y Notario. Doctor en Derecho Constitucional
DOCTORADO POR EL CONVENIO UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID - ULACIT



Tels.: 232-7557 / 290-5581 / Fax: 232-1053
E-mail: fzamora@abogados.or.cr

Resumidos los principales logros de la Junta durante mi participación como directivo del Banco, durante los meses de setiembre del año 2005 a mayo del año 2006 no omito manifestarle mis más altas consideraciones de estima y afecto.
Seguro servidor,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FZC', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the left.

Dr. Fernando Zamora Castellanos.