



GG-OF-0433-2020

22 de abril de 2020

Ingeniera

Irene Campos Gómez

Ministra

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Estimada señora Campos

Después de saludarle, me permito hacerle llegar nuestros comentarios con relación a la propuesta enviada por parte de la Cámara Costarricense de la Construcción, sobre una serie de consideraciones para propiciar la reactivación económica y la mejora regulatoria.

A continuación, y en el mismo orden en que fue planteado cada comentario por parte de la Cámara Costarricense de la Construcción, en lo aplicable a este Banco, le hacemos llegar nuestros comentarios:

Con relación a las familias:

“1. Mejorar condiciones de financiamiento (reducción de tasas de interés y mantenerlas fijas por un período de cinco años, disminución de gastos de formalización, bajar requisitos)”

“3. Subvención en las tasas de interés de aquellos préstamos cuya cuota mensual no supere los dos salarios base.”

El Banco Hipotecario de la Vivienda dispuso, desde finales del año anterior, y en conjunto con algunas de las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con recursos del Fondo Nacional para la Vivienda y el Fondo de Subsidios para la Vivienda, implementar el programa integral de financiamiento de vivienda para familias de ingresos medios, el cual cuenta con favorables condiciones financieras, lo que permite, aumentar las posibilidades de acceso a la vivienda a este segmento de la población.

Este programa, sigue en ejecución aun en momentos de la emergencia actual y cuenta con la mejor tasa del mercado, un subsidio complementario que puede ser utilizado para la prima de la compra y, además, con la ventaja de gastos de formalización reducidos, dadas la emisión de la declaratoria de interés social.



Además, para agilizar los trámites de ese tipo de operaciones, se autorizó que el proceso de aprobación se realice directamente en las Entidades Autorizadas.

Por otra parte, los créditos otorgados por el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda poseen tasas de interés variables, que mensualmente se han venido ajustando a la baja de acuerdo con el comportamiento de la Tasa Básica Pasiva, lo cual reduce proporcionalmente el costo de fondeo de las entidades deudoras y se traduce en una reducción de las tasas de interés para las familias.

“4. Ampliar los beneficios y condiciones que se están otorgando a viviendas menores al límite de interés social, a créditos de vivienda de clase media de hasta 100 millones de colones.”

Recientemente, con la aprobación del programa citado en el punto anterior, el tope de interés social fue ampliado a la suma de 65,8 millones de colones, ya que antes se ubicaba en la suma de 58,6 millones de colones.

5. Suspensión por seis meses del pago de hipotecas y ampliación del plazo de las mismas.

Aunque en el caso del Banco no se dispone de créditos otorgados directamente a las familias o beneficiarios finales, dada su condición de Banco de segundo piso, recientemente, en el contexto de la emergencia del Covid-19, el Banco Hipotecario de la Vivienda autorizó una serie de facilidades de pago a los clientes – Entidades Autorizadas – para que, a su vez, estas trasladen esos beneficios a sus clientes.

A nivel de desarrolladores inmobiliarios:

1. Reducción de tasas de interés y mantenerlas fijas por los primeros años, aumentar el plazo de pago de los créditos para construcción y el plazo de gracia.

Por su naturaleza, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, el Banco dispone de contenido presupuestario para financiar proyectos de vivienda social dirigidos a las familias de menos ingresos. Estos recursos, son trasladados en administración a las Entidades Autorizadas que, a su vez, los canalizan a los desarrolladores sin tasa de interés. Con esto, continuaremos realizando los esfuerzos por canalizar de manera eficiente recursos de inversión pública y generar con ello el impacto positivo que tiene el sector de la construcción.

4. Crear un fondo especial de financiamiento, con condiciones blandas, destinado a créditos de construcción para generar empleos en el sector, considerando que contrata a los trabajadores que más problemas enfrentan ante la crisis.



Como parte de las medidas para mitigar el impacto de la emergencia nacional ocasionada por el COVID-19, sobre la economía global, la actividad económica en Costa Rica y sus posibles efectos sobre el Banco Hipotecario de la Vivienda, la Junta Directiva ha instruido a la Administración iniciar conversaciones con el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Centroamericano de Integración Económica, en la búsqueda de recursos para mantener el nivel de inversión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el desarrollo de proyectos de vivienda dirigidos a familias en pobreza.

Mejora regulatoria/ simplificación de trámites

La CCC considera que en estos momentos de emergencia nacional y crisis económica a raíz del COVID-19, es prioritario que el Estado impulse acciones urgentes para elevar su eficiencia, a partir de la implementación de procesos más ágiles y simples, para generar un mejor clima de negocios para el desarrollo de la actividad empresarial y la preservación del empleo. Adicionalmente reitera la necesidad de aplicar, hoy más que nunca, la coordinación interinstitucional, no solo entre entes ministeriales sino también entre instituciones autónomas y municipalidades.

Congruentes con la importancia y necesidad de este aspecto, el Banco Hipotecario de la Vivienda por medio de su Presidenta y, recientemente, con la incorporación de su Gerente General, forma parte activa y permanente de distintos equipos de trabajo interinstitucional, tales como el Consejo Sectorial de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos, mesas de trabajo coordinadas desde Casa Presidencial con todas las instituciones del sector (AyA, INDER, MOPT, CCSS, INVU, etc), entre otras; cuyo objetivo es la discusión de temas de interés, mejora de los procesos y solución a temas específicos que pudieran estar atrasando el giro normal del sector.

Sobre el particular, hacemos de conocimiento de esa Cámara, que todos aquellos temas concretos, que sean sectoriales, podrán ser canalizados por medio de la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda, para su discusión correspondiente en dichas instancias.

A nivel general se proponen las siguientes acciones:

“1. Asegurar el cumplimiento de la Directriz 52-MP-MEIC, “Moratoria a la Creación de Nuevos Trámites, Requisitos o Procedimientos al Ciudadano para la Obtención de Permisos, Licencias o Autorizaciones”. En particular se solicita frenar iniciativas como la actualización de la normativa de bomberos, el reglamento de residuos de construcción y el reglamento de olores ofensivos (éste último venció la consulta pública el pasado 17 de marzo).”



El Banco Hipotecario de la Vivienda y su Junta Directiva, han instruido a todo el personal a efectos de que se mejoren los procesos, se simplifiquen los requisitos y, en general, se procure una adecuada atención de los distintos requerimientos. Como parte de estos procesos, recientemente el Banco realizó un levantamiento de todos los procesos críticos de negocio, con el objetivo de caracterizarlos e iniciar actividades de mejora continua. Con esto esperamos que, gradualmente, se realicen las mejoras correspondientes.

En ese contexto, con la incorporación de la Gerencia General del BANHVI, se han instaurado distintos espacios y grupos de trabajo, con el sector privado e institucional, que tiene por objetivo identificar las oportunidades de mejora y soluciones a temas diversos. Precisamente, de parte de la Cámara Costarricense de la Construcción, hemos recibido un detalla de observaciones y propuestas de mejora, mismas que se encuentran en proceso de análisis y atención; aspecto que agradecemos

3. Aplicar una renovación de oficio, y de forma automática, a todos aquellos permisos, autorizaciones, licencias, viabilidades y notas emitidas por las diversas instancias de la Administración Pública que venzan en los próximos seis meses.

A nivel de requisitos, y como parte de los resultados del trabajo realizado con distintos sectores, incluido el privado, el Banco se encuentra realizando un análisis de distintos requisitos que, como parte de sus procesos, podrían ser sujetos de una condición similar a la propuesta. Por su parte, la Gerencia General ha instruido a las distintas áreas de servicio, para que, en los casos en que sea posible y en el contexto de la emergencia actual, pueda dar continuidad a ciertos trámites sin retrasar el avance de las distintas solicitudes.

“6. La coordinación institucional es fundamental, requisitos como certificaciones, estado civil, certificaciones registrales (bienes muebles, inmuebles, consulta de personas jurídicas) deben eliminarse de inmediato, por cuanto las plataformas del Registro Civil y Registro Nacional son de acceso al público y pueden consultar la información de manera gratuita, basta con establecer convenios institucionales.”

Mediante acuerdo N° 1 de la Sesión 54-2015, del 20 de agosto de 2015, la Junta Directiva del BANHVI aprobó la “Modificación a los requisitos para obtención del Bono Familiar de Vivienda, asociados a documentos del Registro Civil y Registro Nacional”, por medio del cual se acordó que el requisito sería una impresión simple desde la página web del Registro Nacional de la Propiedad o el Registro Civil según corresponda. Por lo anterior, desde el 2015 las certificaciones registrales y de estado civil fueron eliminadas, sustituyéndolas por la consulta a la página WEB respectiva. Misma situación se presenta cuando se verifica una persona jurídica, ya que toda consulta se realiza desde el sitio WEB.

No omitimos manifestarle que el BANHVI se encuentra en un constante análisis de requisitos, con el fin de valorar y ajustar todo aquello que nos permita un trámite más ágil.



En materia de trámites de vivienda de interés social (BANHVI):

“1. Eliminar la duplicidad de trámites y de criterios en el Sistema Nacional Financiero para la Vivienda (SFNV). Es decir, no solicitar los mismos requisitos en distintas entidades y garantizar que el BANHVI respete el criterio emitido por otras instituciones sin entrar a cuestionarlo, en aplicación del artículo 3 de la Ley N°8220.”

Al respecto, nos referimos anteriormente. Sin embargo, les informamos que el Banco, desde el año anterior, ha realizado esfuerzos importantes en los procesos de simplificación de trámites, por medio de su incorporación en los procesos tendientes a cumplir con Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220. Además, a partir del mes de mayo de 2020, mediante la designación del Oficial de Simplificación de Trámites y la designación de la Comisión de Mejora Regulatoria Institucional.

“2. No repetir los procesos que ya efectúan las entidades autorizadas, por ejemplo, eliminar la mala práctica de volver a calificar a los beneficiarios. Se debe procurar que el BANHVI se mantenga como un banco de segundo piso y debe abstener de una intervención excesiva que lo lleve al primer piso.”

En primer lugar, es importante aclarar que el proceso de calificación de los beneficiarios y la resolución de aprobación y rechazo del bono familiar de vivienda están claramente definidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus Reglamentos. Sin embargo, con la finalidad de mejorar esos procedimientos, la Junta Directiva del Banco, desde el año anterior, autorizó para que fueran las entidades las que directamente aprobaran el bono familias de vivienda para aquellos clientes del programa de financiamiento de vivienda de ingresos medios. En la actualidad, nos encontramos analizando una serie de opciones para extender esa posibilidad a otros programas. Se estima que la resolución a esa propuesta se obtenga al cierre del primer semestre del presente año.

“3. Realizar una mejora sustancial del expediente digital. La herramienta lleva algún tiempo en implementación, pero se ha evidenciado que no existe una verdadera interacción entre las bases de datos. Los documentos se deben escanear, en muchas ocasiones se piden documentos “sellados”, lo cual va en contra de la digitalización. Un verdadero expediente digital va más allá de digitalizar o escanear expedientes físicos.”

Con relación a este comentario, durante el año 2019, el Banco Hipotecario de la Vivienda implementó, en la modalidad de plano piloto, el expediente digital para casos individuales.



En la actualidad, nos encontramos en la etapa de evaluación de los resultados finales de ese proceso para realizar los ajustes necesarios y valorar su implementación masiva entre todas las Entidades Autorizadas. Además, como parte del portafolio de proyectos de tecnología de información, nos encontramos en la fase de estructuración del módulo correspondiente a proyectos de vivienda. Proyecto que tendrá su ejecución a partir del presente año.

“4. Atender en forma urgente y prioritaria las observaciones de la CGR en el informe DFOE-EC-IF-00010-2019 sobre el proceso de mejora regulatoria y simplificación de trámites (entre ellas actualizar el Catálogo de Trámites y elaborar un Plan de Mejora Regulatoria Institucional). Es trascendental que en este proceso de mejora regulatoria participen todos los actores del SFNV (entidades autorizadas, desarrolladores, beneficiarios).”

Como se indicó anteriormente, con la finalidad de cumplir con la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220, a partir del mes de mayo de 2020, el Banco, tendrá la designación de un nuevo Oficial de Simplificación de Trámites y de la Comisión de Mejora Regulatoria Institucional. Como parte de ese proceso, tendrán la participación los distintos actores del Sistema.

“5. Acatar el artículo 12 de la Ley 8220 y asegurar que, para la emisión de reglamentos, directrices y cualesquiera otra normativa del SFNV se realice un análisis o evaluación costo-beneficio, pues en muchos casos no se ha hecho.”

Como parte de lo comentado en el punto anterior, se dará cumplimiento a este aspecto, el cual coincidimos, es de suma importancia.

“6. Poner plazos para la resolución de los proyectos presentados ante el BANHVI, de manera que a partir de la entrega de la documentación completa de un proyecto ante la entidad ésta cuente con un plazo máximo de un mes para someterlo a consideración de la Junta Directiva para su aprobación o rechazo.”

Sobre este aspecto, y complementariamente a lo indicado en puntos anteriores, la Gerencia General ha girado instrucciones precisas para agilizar en la medida de lo posible, todos los procesos de revisión y resolución de las solicitudes de bono familias de vivienda, tanto individuales como de proyectos. Además, nos encontramos en revisión de los diferentes procesos y requisitos, a efectos de determinar oportunidades de mejora y la necesidad del establecimiento de tiempos de respuesta máximos para los distintos trámites, en el tanto, los distintos actores cumplan a cabalidad y con la calidad necesaria, los requisitos establecidos.



Finalmente, reiteramos que el Banco Hipotecario de la Vivienda es consciente de la importancia de unir esfuerzos en este momento de emergencia nacional. Por ello, las disposiciones emitidas por nuestra Junta Directiva y Alta Gerencia, tienden a fortalecer los canales de diálogo, establecer efectivos de comunicación y propiciar una gestión eficiente de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Atentamente,

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

DHC/scc

c.e. Dirección FOSUVI – BANHVI
Dirección FONAVI – BANHVI