

27 de febrero de 2003  
**DF-0262-2003**

Señores  
Jefes de Crédito  
Entidades Autorizadas

Estimados señores:

En las últimas semanas, hemos recibido una serie de inquietudes de parte de los constructores y de las Entidades Autorizadas, sobre los requisitos que deben solicitarse al beneficiario para postularse al bono familiar. Como es de su conocimiento el Banco publicó el 13 de junio de 2002, el conjunto de requisitos para postularse al Bono Familiar según el propósito de solución, los cuales como se indicó son el conjunto de requisitos básicos para la tramitación de solicitudes bajo tal programa. Salvo casos especiales, donde a criterio de los inspectores del BANHVI así se requiera, no deberá solicitarse otros documentos adicionales.

En cuanto al conjunto de requisitos, le recordamos que éstos se discutieron en el seminario realizado en setiembre pasado, por lo tanto nos permitimos reiterar lo siguiente:

Constancia de Ingresos de la CCSS: La misma puede ser expedida por el Sistema SICERE, Cuenta Individual, Departamento de planillas y en última instancia, la información contenida en la Orden Patronal si existe un atraso en alguna de estas dependencias de la CCSS. Esta constancia deberá contener información de al menos seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud de la información. Si los salarios son uniformes se utilizará el promedio de los últimos tres meses para el cálculo. De no ser así, se deberá solicitar al beneficiario un reporte conteniendo información de los últimos 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de la información. Con el fin de no sobrestimar o subestimar la condición de ingreso del solicitante del crédito, se deberán recrear escenarios a 6,9, ó 12 meses, estableciendo la condición de ingreso más representativa. Se sugiere que ante una situación como la indicada, se planteé la consulta a la Dirección FOSUVI, debidamente documentada y con la recomendación de la Entidad con respecto a cual es el ámbito más representativo. Con base en la documentación aportada, el BANHVI emitirá criterio y recomendación, la cual establecerá el rango y el ingreso promedio a aplicar.

Se reitera la necesidad de sellar la documentación con sello de la Entidad que incluya la fecha de recepción. Si los miembros con ingresos son cotizantes, no se les deberá solicitar constancia del patrono, a menos que por el otorgamiento de un crédito, la entidad requiera utilizarlo, en vista de que ingresos actuales no aparecen reportados en la constancia de la CCSS. Sin embargo, para el cálculo del bono, se utilizará lo reportado a la CCSS.

En los casos en que un postulante aparece como cotizante hasta cierto período y ahora aparece que trabaja por cuenta propia, la Entidad deberá proceder a:

- Solicitar al beneficiario un reporte de planillas de la CCSS, razonablemente actualizado.
- Solicitar al beneficiario la correspondiente hoja de liquidación de la empresa donde laboraba. Como norma los dos documentos no son excluyentes entre sí. Las excepciones deberán ser resueltas previa consulta al BANHVI.

En el caso de reportes de planillas a la CCSS, que identifiquen al solicitante con patronos y éste es una asociación gremial, la cual permite disfrutar de beneficios del seguro social, pero que no son propiamente patronos del solicitante, tal condición debe ser ratificada por el analista de crédito, dejando constancia en el expediente respectivo de la verificación efectuada. En caso contrario, los ingresos reportados serán considerados como parte del ingreso percibido por el núcleo familiar, para efectos del cálculo del Bono Familiar de Vivienda.

Documento de Identidad con conocido como: La mayoría de las instituciones públicas que otorgan los requisitos para conformar el expediente administrativo, tienen la particularidad de registrar la cédula del beneficiario como elemento principal de consulta o informes. La excepción la tenemos con el Registro Público de la Propiedad, donde la cédula y el nombre conforman el modo de consulta e informes. Por lo anterior, solo en las certificación de bienes, será necesario que se incluya dos certificaciones en estos casos; la primera como está registrado en la cédula y la otra con el conocido como.

Tasaciones Adicionales: En los casos que algunos de los miembros postulantes aparecen como propietarios de más de un inmueble, será necesario la visita a éstos, con el fin de determinar si existe vivienda alguna, características topográficas, ubicación geográfica, servicios y uso del terreno. El perito deberá indicar si el terreno es o no apto para construir. Esta visita no constituye un avalúo, si no que la misma es requerida para determinar si existe incompatibilidad en el propósito para el cual se postula. Por ejemplo, si postula para lote y construcción, teniendo un lote apto para la construcción, la solicitud deberá ser denegada o en su defecto deberá construir en lote de su propiedad. Cuando se deba realizar una

segregación en cabeza propia y ésta se pretenda realizar en el acto de formalización, se deberá informar de previo al responsable de la tasación a efectos de que, aprovechando la visita al lote en cuestión, valore las características del resto de la finca, en particular en relación con la existencia o no de vivienda en condición habitable.

Promesa de donación: En los casos que existe la promesa de donación de un inmueble donde se proyecta realizar una operación de interés social, será necesario que el documento contenga información básica sobre el inmueble, plano catastro y cédula del propietario. Si se trata de segregación y donación, se debe verificar que la municipalidad del lugar autorizará esta segregación. Si en el documento es firmado por el donador y viene acompañado por la fotocopia de la cédula no será necesario que el documento sea autenticado por un abogado, solo deberá verificarse la similitud de la firma con respecto al documento de identificación. Estos documentos no necesariamente vencen, lo que si es importante es que a la hora de la formalización, la persona que dona comparezca en ese acto.

Certificaciones de Estado Civil: Este documento es requerido para todos los mayores de edad. Para los que se encuentren entre 15 a menos de 18 años, se deberá presentar certificación de estado civil si el menor constituye núcleo con un adulto. No es viable legalmente la postulación de un menor en unión libre. La vigencia de dicho documento en el momento de recepción es de tres meses.

Trámites de Diligencias de Utilidad y Necesidad: En los casos en que la propiedad tiene afectación a favor de menores de edad, será necesario este trámite aunque la operación financiera no requiera crédito, principalmente por que las limitaciones constituyen un gravamen sobre la propiedad.

Constancias IMAS – INVU: Estos documentos no deberán tener una antigüedad mayor a seis meses en el momento de la recepción por la Entidad.

Demolición de la Vivienda: Cuando el ingeniero de la entidad producto de su análisis estima que la vivienda existente es mejor demolerla que repararla, este deberá indicar en su informe de tasación esta necesidad. La entidad por su parte deberá informar al postulante, el resultado del informe del perito o ingeniero. La declaración jurada donde el beneficiario firma, acepta las condiciones de postulación propuestas. De este modo no será necesario solicitar carta al beneficiario donde se comprometa a demoler la vivienda. El proceso de demolición de acuerdo a la tipología constructiva puede ser gradual, de tal forma que si el beneficiario no tiene la posibilidad de reubicarse en el proceso, debe dársele la posibilidad de hacerlo en esta forma. Existe la posibilidad que el lugar de la construcción sea diferente a la ubicación actual de la vivienda a demoler. En estos

casos la demolición de la estructura puede ser gradual conforme se habiliten las áreas en la nueva vivienda. Se deberá suspender cualquier desembolso pendiente si el beneficiario no acatare las disposiciones que al efecto establezca el fiscal o supervisor de la obra.

Unión Libre y las Declaraciones Juradas: En los casos de unión de hecho, la constitución del núcleo deberá tener al menos tres años de convivencia. En los casos que exista un miembro extranjero, su situación migratoria deberá estar claramente definida. Esta declaración no se considera que expira, si el núcleo que se postula es el mismo que aparece en la declaración.

Discapacitados y Adulto Mayor: Se ha creado una confusión con los ingresos mínimos para tener acceso a un subsidio especial. Para bonos relacionados con proyectos al amparo del artículo 59, las familias que califican deben tener ingresos menores o iguales a un salario y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción. En los casos de Adulto Mayor y Discapacitados los ingresos del núcleo no deberá superar **DOS** salarios mínimos, según lo establece el párrafo primero del artículo 59 de la Ley. Adicionalmente, el valor de la solución no deberá superar el tope de interés social, actualmente en ¢ 8.456.000.00.

Ficha de Información Social: Documento que se solicita se encuentre en el expediente a la hora de la formalización, únicamente para casos individuales o proyectos colectivos al amparo del artículo 59 (no incluye discapacitados o adultos mayores por tener como requisito otro documento). La vigencia de documento se establecerá con base en las recomendaciones vertidas por el IMAS. Esta Dependencia comunicará oportunamente tal disposición.

Se ha presentado a menudo, que entidades del sistema, remiten un beneficiario al Banco para que les expidamos una certificación de que su bono se encuentra anulado. Al respecto les recuerdo lo dispuesto en el oficio DF-1648-2002, sobre la obligatoriedad de las Entidades Autorizadas para efectuar las consultas al Sistema, amparado en el artículo 20 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En este sentido, esta Dependencia, no emitirá más certificaciones de este tipo a solicitud de las Entidades Autorizadas.

Finalmente, mediante acuerdo de Junta Directiva 4 de la Sesión 05-2003, del 31 de enero de 2003, se modificó el Manual de Procedimientos del FOSUVI, en cuanto la ejecución de un segunda muestra eliminándose ésta y estableciendo las siguientes condiciones:

1. Incrementar el porcentaje de aprobación de un 70% a un 75%, implica que si más del 25%, de los casos seleccionados en la muestra son rechazados,

el resto de la población será rechazada, excepto los casos de la muestra que fueron aprobados.

2. Si la población consta de 1 a 10 casos, se deberá revisar la totalidad de los casos.
3. Si la población consta de 11 a 30 casos, se deberán revisar 10 casos más el 50% de los casos que excedan de 10 casos.
4. Si la población consta de 31 o más casos, se deberán revisar 20 casos más el 30% de los casos que excedan de 30.

Cuando las modificaciones al Sistema de Vivienda se encuentren realizadas, se aplicará este nuevo mecanismo de muestreo. Debido al incremento de casos que serán atendidos según la nueva metodología, no deberán presentarse expedientes que en número superen los 100. Por lo anterior, les solicito tomar las previsiones del caso.

Los documentos recibidos en tiempo no requieren ser renovados, partiendo del hecho de que las Entidades aceptarán la presentación de casos, con base en el presupuesto anual asignado, de manera que la presentación y trámite ante el BANHVI se de en un período de tiempo razonable.

Atentamente,

Lic. Juan de Dios Rojas Cascante  
**DIRECTOR FOSUVI**

Lic. Alexis Solano Montero  
**JEFE ANÁLISIS Y CONTROL**