23 de octubre, 2003
DF-1666-2003

Señores
Jefes de Crédito
Entidades Autorizadas del SFNV

Estimados señores:

Ante múltiples consultas realizadas por Entidades Autorizadas, empresas constructoras y familias y con el objeto de uniformar criterios sobre los requisitos para optar al Bono Familiar de Vivienda, así como tomando en consideración lo estipulado por la ley No. 8220 del 4 de marzo de 2002, tanto en casos individuales como en proyectos colectivos de vivienda, se les comunica lo siguiente:

1. Una vez que los documentos de solicitud de un bono hayan sido recibidos por la Entidad Autorizada los mismos se tienen, -en los casos que cumplan los plazos establecidos para cada documento-, como vigentes para todos los efectos y **no se desactualizan**. Es importante que la fecha de recibido del expediente por la Entidad conste en él mismo, lo cual fue establecido en el oficio GG-0612-2000 del 26/05/2000.
2. En los casos de proyectos colectivos de vivienda aprobados por la Junta Directiva del BANHVI bajo lo establecido en el Art. 59 que implique el desarrollo de una finca en verde, para su posterior individualización en fincas individuales, se aclara que, para efectos de la revisión de documentos en el BANHVI-EXPRESS, se aceptará la presentación de los planos de catastro individuales **sin el visado municipal**, en el entendido de que las Entidades no formalizarán los casos hasta tanto la municipalidad respectiva otorgue el visado a los planos individuales de cada lote.
3. Tratándose de casos de emergencia y en relación con el requisito de los ingresos familiares brutos, se recuerda que para estos casos lo que se requiere es que estos ingresos sean **iguales o inferiores a cuatro salarios** mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción,

4. En aquellos casos de emergencia, en que se requiera el traslado de la familia a un nuevo lote, teniendo ésta que abandonar su propiedad por razones de seguridad, es requisito para la tramitación del Bono, la constancia de la municipalidad respectiva, en que ésta manifieste su disposición de recibir el terreno que deja la familia y al mismo tiempo que se compromete a no otorgar nuevos permisos de construcción. Por otra parte, los dueños del inmueble afectado deben presentar constancia de que están dispuestos a donar el terreno al municipio, lo cual se hará constar a su vez en la escritura de formalización.

5. La Constancia de Ingresos de la CCSS puede ser expedida por cualquiera de las tres siguientes instancias: Sistema SICERE, Cuenta Individual, Departamento de planillas. Esta constancia deberá contener información de al menos tres meses inmediatamente anteriores a la fecha de la constancia y deberá ser entregada a la Entidad Autorizada en un plazo no mayor de tres meses desde la fecha del documento, para que pueda aplicar lo estipulado en el punto 1 anterior. 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.

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:

- a) Solicitar al beneficiario un reporte de planillas de la CCSS, actualizado.
- b) Solicitar al beneficiario la correspondiente hoja de liquidación de la empresa donde laboraba.

En el caso de reportes de planillas a la CCSS, que identifiquen al solicitante con patrones 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.

6. En cuanto a los casos de solicitudes de Bono en parejas, en donde algunos postulantes son cónyuges separados de hecho, se indica lo siguiente:
 - a) Para cónyuges separados de hecho y sin bienes a su nombre, no es indispensable que los cónyuges procedan a divorciarse. Bastará para la postulación al bono familiar, la presentación de una declaración jurada de parte del cónyuge postulante, en la que conste la separación de hecho. Ello claro está, para los casos en que ninguno de los dos aparezca con bienes inmuebles inscritos a su nombre. En estos casos, el Registro Público inscribe el inmueble adquirido con bono familiar, estableciendo que el estado civil es “casado una vez pero actualmente separado de hecho”.
 - b) Tampoco es necesario el proceso de divorcio cuando los cónyuges estén casados y separados de hecho, teniendo uno de ellos o ambos bienes inmuebles inscritos a su nombre. Con sólo el acto de capitulaciones matrimoniales mediante el cual se disponga del o de los bienes inmuebles, se podría llevar a cabo la postulación al bono familiar de vivienda.
 - c) La Ley de Promoción de la Igualdad Real de la Mujer establece que en programas de interés social, los inmuebles se inscriben a nombre de los cónyuges o de los convivientes en unión de hecho. Pero ello debe interpretarse en forma racional, y en el sentido de que siempre y cuándo los cónyuges no estén separados de hecho. Interpretar que el inmueble adquirido con bono familiar de vivienda debe inscribirse a nombre de ambos cónyuges aunque estén separados de hecho, violenta los principios de racionalidad y los principios del servicio público. En los casos de separación de hecho debidamente comprobados, el cónyuge separado que no forma parte del núcleo familiar que se postula al bono familiar, es un

extraño a dicho núcleo. Aunado a todo ello, el artículo 7 de esa legislación regula de todas formas este punto y es muy claro al indicar:

“Toda propiedad inmueble otorgada mediante programas de desarrollo social, deberá inscribirse a nombre de ambos cónyuges, en caso de matrimonio, a nombre de la mujer en caso de unión de hecho y a nombre del beneficiario en cualquier otro caso, ya sea trate de hombre o de mujer.”
(subrayado nuestro).

Obsérvese que la ley indica “a nombre del beneficiario en cualquier otro caso”, como lo es el de la separación de hecho. Obviamente esa legislación está previendo que en programas sociales como los del bono familiar de vivienda, no necesariamente los cónyuges conviven por lo que es factible que sólo uno de ellos sea el beneficiario del subsidio.

7. En los casos que se postulan bajo el Programa ABC, se recomienda realizar una evaluación preliminar de cada beneficiario previo a la firma del contrato, a fin de determinar si califica o no al Bono. Para evitar, tanto retrasos en la tramitación del bono como de la creación de un doble expediente, se deberá contar con el expediente por lo menos un mes antes del vencimiento del contrato.
8. Para los casos individuales de Proyecto Art. 59, no es necesario, en la presentación ante BANHVI EXPRESS, ni el presupuesto de obras ni el plano constructivo de la vivienda, por cuanto estos documentos de previo han sido aprobados por la Unidad Técnica del FOSUVI.
9. Cuando un beneficiario desea presentar la renuncia a un bono ya aprobado **pero no formalizado**, deberá presentar una Declaración Jurada en la cual indique su petición, debidamente firmada por los mayores de edad que conforman el núcleo familiar y adjuntar la copia de la cédula. La Entidad Autorizada deberá solicitar a BANHVI la anulación del caso en el Sistema de Vivienda. Para los casos en donde el Bono **ya se formalizó** en escritura pública, los recursos del Bono no hayan sido girados por el BANHVI y corresponden a operaciones en la modalidad de compra de lote y construcción y compra de vivienda, además de los requisitos mencionados

anteriormente, deberán presentarse copia del microfilm del documento en donde se formalizó la operación y carta del vendedor del inmueble en el que manifieste que está de acuerdo con la anulación del Bono

- 10.** El reporte emitido por computadora de la ficha de información social (FIS), es un documento con el que deberá contar la Entidad Autorizada, previo a la formalización de cualquier caso financiado al amparo del artículo 59, con excepción de los casos de emergencia que están exentos de este requisito. Se recuerda que la presentación de la FIS no es un requisito para la revisión de casos en el BANHVI-EXPRESS.

Atentamente,

Lic. Juan de Dios Rojas Cascante
Director FOSUVI

Ce: Departamento de Análisis y Control