

10 de abril de 2008  
DF-CI-0559-2008

Señores(as)  
Directores(as) o Jefes(as) de Crédito  
Entidades Autorizadas  
**Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

Estimados(as) señores(as):

La Reglamentación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, permite el subsidio de los gastos de formalización y cierre para aquellas operaciones de bono familiar cuyos ingresos del núcleo familiar no superen dos veces el salario mínimo de obrero no especializado de la industria de la construcción, siempre y cuando el monto del subsidio cubra esos gastos y la solución habitacional, de lo contrario, éstos deberán ser aportados por el solicitante o financiados por la entidad autorizada. (Artículo 74 ROSFNV).

Asimismo, mediante el Acuerdo de Junta Directiva, No. 5 de la Sesión 10-2002 del 6 de febrero de 2002, se aprobó la “Normativa para estandarizar costos y porcentajes deducibles del BFV por concepto de gastos de formalización y de cierre. Este establece los rubros y los montos máximos que pueden deducirse del monto del bono siempre que se cumpla con las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Se ha trabajado por parte del Departamento de Tecnología de Información y del Departamento de Análisis y Control, en implementar los controles que permitan asegurar el cumplimiento de esas dos normas, y en ese sentido se han establecido las siguientes restricciones al sistema:

- 1) Si la entidad va a subsidiar los gastos con el bono, deberá digitar los rubros en forma individualizada, aplicando para ellos los porcentajes y rubros establecidos en la normativa descrita en el párrafo segundo. En dicho caso los ingresos del núcleo familiar deberán ser menores a dos salarios y la suma del monto de la solución más los gastos, no deberá ser mayor o igual al monto del bono.

- 2) Los rubros, Honorarios Ingenieros, Trámites Legales y Prima Pólizas Seguros, que eran utilizados para agrupar los rubros, no permitirán registro de montos cuando estos sean subsidiados, dado que existen rubros individualizados donde se deben registrar correctamente.
- 3) Si supera el segundo estrato de ingreso, los gastos no se podrán deducir del monto del bono. En dicho caso, podrán ser aportados o financiados por la entidad, debiendo ser digitados en un único rubro en la casilla definida como “Otros”.
- 4) Si el monto de la solución es mayor al monto del bono que le corresponde por ingreso, no se podrá subsidiar gastos, por cuanto el monto del bono es inferior a la solución. Si la diferencia entre la solución y el monto del bono se puede aportar por parte del solicitante, se exigirá que al menos el rubro de los gastos de formalización sea aportado en efectivo, pudiendo el resto ser aportado en materiales y mano de obra. En caso de que no se tenga el aporte requerido, pero el beneficiario si es sujeto de crédito, se permite el financiamiento de gastos en el rubro de “Otros”, y la diferencia de la solución mediante el crédito de la entidad autorizada.

Se les reitera, que cuando se subsidian los gastos de formalización y cierre, los rubros autorizados son los máximos a deducir, y no necesariamente guardan relación con los aranceles de los profesionales aprobados por los respectivos Colegios Profesionales. Cualquier diferencia entre lo autorizado por los Colegios y lo autorizado por este Banco, deberá ser cubierto por el beneficiario ya sea mediante aporte o financiamiento por parte de la entidad autorizada.

Si en el proceso de canalización de los recursos, se deducen montos por encima de lo autorizado y registrado en nuestro sistema, tal situación, podría generarle al funcionario responsabilidad administrativa o penal y solidariamente a la entidad autorizada por la actuación de sus funcionarios, según el artículo 8 inciso c) del Reglamento de Operación y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo 4 de la Ley General de Control Interno No. 8292, denominado **Aplicabilidad a sujetos de derecho privado**, el cual establece que “*Los sujetos de derecho privado que, por cualquier título, sean custodios o administradores de fondos públicos, deberán aplicar en su gestión los*

*principios y normas técnicas de control interno que al efecto emita la Contraloría General de la República de conformidad con el artículo tercero. Aparte de las otras sanciones que el ordenamiento jurídico pueda establecer, los sujetos de derecho privado que custodien o administren, por cualquier título, fondos públicos o reciban beneficios patrimoniales de entes u órganos estatales, podrán ser sancionados, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994, cuando incumplan lo estipulado en el párrafo anterior.”*

Si el beneficiario no tiene los recursos económicos para cubrir los gastos de formalización y cierre y éste llega a un acuerdo de pago con la empresa constructora para ella lo realice a su nombre, esto no tiene mayor inconveniente para su trámite, dado que situaciones como estas están contempladas en el artículo 94 del Reglamento de Operaciones.

Adicionalmente, se está incorporando al sistema de vivienda, una sexta pregunta a la tercera hoja de la declaración jurada (formulario BANHVI 2-99) para que aquellos casos cuyo propósito es construcción en lote propio. Se deberá indicar si existe en el lote una vivienda que deba demolerse y que el beneficiario acepta la recomendación técnica de la entidad autorizada. Esta pregunta se aplicará a todas las operaciones que se digiten a partir de su implementación así como aquellos casos cuyo estado sea modificado a “Registrado”.

Se introduce el concepto de la cancelación del gravamen como parte del monto de la solución, con las siguientes restricciones:

- No es factible la cancelación del gravamen en operaciones con solo bono familiar.
- Si la operación tiene como componentes crédito base, aporte y bono familiar, el crédito deberá ser mayor o igual al monto de la cancelación del gravamen.
- Si el monto del presupuesto es menor al monto del bono que le corresponde por ingreso, definitivamente no se pueda dar la cancelación del gravamen por cuanto una parte del bono estaría orientado a cancelar parcialmente el gravamen. Se trabajando en una figura que permita recortar o igualar en estos casos que el monto del bono sea igual al presupuesto constructivo.

Al incorporarse esta opción de cancelación de gravamen, las entidades que hacen migrada la información de sus sistemas, deberán tomar en consideración la creación de este campo al final de la estructura que contiene la información del lote. Cualquier aspecto técnico, coordinar con el área de soporte técnico del departamento de Tecnología de información.

Con los cambios realizados en febrero pasado, se determinó que en los casos amparados al artículo 59, el monto del bono se estaba redondeando al mil más próximo, generando un aporte inferior a mil colones. Dado que el monto del bono es una autorización especial de la Junta Directiva, se modificó el cálculo, mediante la eliminación del redondeo.

Para las entidades autorizadas que migran la información de sus sistemas informáticos al sistema del BANHVI, se les comunica que la operación financiera será validada integralmente en cada uno de sus componentes, de tal forma, que si migra datos que no corresponden con el resto de la información se les generará un error de cálculo. En estos casos se recomienda borrar la información de la operación financiera cargada y proceder al cálculo por la vía de la digitación.

Algunos de los cambios ya descritos ya se están aplicando desde el 4 de febrero de 2008, sin embargo en los puntos 3 y 4 empezarán a aplicarse a partir del 17 de abril de 2008, por lo que recomendamos la corrección de los casos que ya se encuentran digitados en el sistema de entidades autorizadas, antes de esa fecha.

Atentamente

Martha Camacho Murillo  
Directora FOSUVI

MCM/asm/hmc

 Archivo