



02 de octubre de 2015
DF-CI-1235-2015

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

Estimados señores:

El presente documento tiene como objetivo, agrupar las diferentes disposiciones relacionadas con el adecuado manejo de los recursos FOSUVI, las cuales se detalla en los siguientes documentos:

1. OSEA-182-98 del 04 de mayo 1998
2. GG-146-98 del 02 de marzo 1998,
3. GG-892-99 del 11 de octubre 1999,
4. Punto 3 del Acuerdo 3, Sesión 44-99, de fecha 26 de agosto 1999,
5. Punto 5 del Acuerdo 1, Sesión 54-99, de fecha 21 de octubre 1999,
6. GG-0796-2001 del 08 de mayo 2001,
7. GG-1203-2001 del 13 de junio 2001,
8. DF-0183-2003 del 13 de enero 2003,
9. GG-1094-2003 del 23 de octubre 2003,
10. GG-0564-2004 del 12 de julio 2004,
11. DF-1217-2004 del 30 de julio del 2004,
12. DF-CI-0291-2005 del 09 de febrero 2005,
13. DF-CI-0470-2005 del 07 de marzo 2005,
14. DF-CI-1740-2005 del 19 de setiembre de 2005,
15. DF-CI-2064-2005 del 09 de noviembre de 2005,
16. DF-CI-0281-2006 del 13 de febrero de 2006,
17. DF-CI-0955-2006 del 22 de mayo de 2006,
18. SG-OF-0293-2006 del 22 de junio de 2006
19. DF-OF-2369-2007 del 04 de diciembre de 2007,
20. DF-CI-1067-2008 del 01 de julio de 2008,
21. DF-CI-0274-2010 del 26 de febrero de 2010,



22. DF-CI-0594-2010 del 19 de abril de 2010,
23. Acuerdo 2, Sesión 01-2011, de fecha 03 de enero 2011,
24. Acuerdo 3, Sesión 14-2011, de fecha 21 de febrero 2011,
25. Acuerdo 7, Sesión 22-2013, de fecha 08 de abril 2013,
26. DF-CI-1714-2013 del 10 de diciembre de 2013,
27. DF-CI-1752-2013 del 16 de diciembre de 2013.

El manejo de los recursos FOSUVI por parte de las Entidades Autorizadas, se registrá igualmente por las siguientes disposiciones:

Lineamientos para la inversión de recursos del FOSUVI

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 67 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Entidad Autorizada debe proceder a registrar separadamente los recursos FOSUVI recibidos, así como los rendimientos que se generen de la administración temporal de dichos recursos. Bajo ninguna circunstancia, estos rendimientos podrán ser registrados como ingresos propios de la Entidad Autorizada.
2. Cuando una Entidad Autorizada tuviere bajo su administración recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), no sujetos a disponibilidad inmediata, deberá invertirlos en valores de la más alta seguridad y rentabilidad, de acuerdo con los siguientes parámetros, condiciones y requisitos:
 - a) Las inversiones siempre deben realizarse respetando los siguientes tres elementos fundamentales: seguridad, rentabilidad y liquidez.
 - b) Las inversiones deben realizarse en instrumentos emitidos por el Banco Central de Costa Rica, Gobierno, entidades financieras pertenecientes al Sector Público que cuenten con la garantía del Estado, o en participaciones de fondos de inversión respaldados en carrea constituida en su totalidad por estos valores. En este último caso, las inversiones con recursos del FOSUVI no podrán exceder el 30% del volumen



de recursos administrados por un mismo fondo. Las Entidades Autorizadas no podrán hacer inversiones en instrumentos emitidos por ellas mismas o administrados por otras entidades financieras de su grupo o conglomerado económico.

- c) Las inversiones no deben afectar la liquidez requerida para la atención de las obligaciones de cada programa u operación de vivienda. Estas deberán programarse de acuerdo con los flujos de caja esperados, de forma que se eviten excesos o faltantes de liquidez. Pueden presentarse circunstancias que requieran el uso de recursos, por lo que los instrumentos deben contar con un historial de negociabilidad aceptable, de manera que puedan ser negociados fácilmente en el mercado secundario. Debe procurarse como objetivo deseable la optimización de los réditos financieros.
- d) Todas las inversiones y sus rendimientos deben contar con registros que permitan su control interno y externo.
- e) En ningún caso se podrá hacer inversiones en títulos valores de cualquier tipo que cuenten con la garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado regulada en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- f) Las entidades autorizadas deberán remitir al BANHVI y de manera inmediata, los informes que le fueren solicitados respecto al manejo, control y resultados de las inversiones con recursos del FOSUVI bajo su administración.
- g) Los intereses o rendimientos que generen las inversiones de los recursos no sujetos a disponibilidad inmediata no se capitalizarán ni se imputarán a favor de los beneficiarios del FOSUVI y deberán ser girados al BANHVI.



- h) La administración y la inversión de los recursos a que se refieren estos lineamientos, deberá llevarla a cabo cada entidad autorizada como si se tratara de sus propios recursos, por lo que es entendido que se compromete ante el BANHVI a que su control y fiscalización también lo llevará a cabo por medio de los órganos y procedimientos internos con que al efecto cuenta para la vigilancia y supervisión de las inversiones de sus propios recursos.
3. Las presentes disposiciones se aplicarán en la administración e inversión temporal de todo tipo de recursos del FOSUVI, con independencia de la operación o programa a que estuvieren dirigidos.

Normas operativas y de control de Recursos y Rendimientos

1. La administración de los Recursos FOSUVI, pendientes de desembolsar a los beneficiarios o a los proyectos desarrollados al amparo del Artículo 59 en poder de las Entidades Autorizadas, es regulada por el Procedimiento para el Trámite de Concesión del Bono Familiar de Vivienda aprobado por la Junta Directiva de este Banco en Sesión N° 54-99 del 21/10/1999.
2. Las Entidades deberán mantener mediante cuentas de orden, un detalle de la contabilidad de los recursos FOSUVI, de forma tal que sea posible establecer claramente los movimientos de los recursos del bono girado por este Banco y que permanezcan bajo la administración temporal por parte de las Entidades Autorizadas, tanto de los recursos girados por concepto de pago de bonos individuales, como de desembolsos de recursos de adelanto de bono para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas, así como de los recursos correspondientes al financiamiento de proyectos tramitados en el programa de Bono Colectivo.
3. En un plazo no mayor a las 48 horas a partir del momento en que la Entidad recibe los recursos por parte del BANHVI, debe comunicar a la familia beneficiaria sobre la disponibilidad de recursos aplicables a su operación. De este aviso deberá dejar evidencia en el expediente del beneficiario. Si a los 8 días naturales no se ha presentado el beneficiario, la Entidad enviará un segundo comunicado con la



indicación que de no presentarse se devolverán los recursos al BANHVI. Si en los 30 días naturales contados a partir de la primera comunicación la familia no se presenta, la entidad deberá devolver los recursos al BANHVI con las explicaciones del caso. Este mismo criterio deberá utilizarse para aquellos casos desembolsados parcialmente y que después del último desembolso hayan transcurrido más de 30 días naturales.

4. La Entidad Autorizada debe formular un esquema de desembolsos para cada beneficiario, en función del tipo de sistema constructivo que se va a utilizar y plazo de ejecución avalado por el Fiscal de Inversión. El esquema se formulará de tal manera que permita el adecuado flujo de recursos, la oportuna programación de las visitas del Fiscalizador de Inversión y la facilidad de ejecución de las obras constructivas en plazo establecido, para garantizar la seguridad y respaldo de los fondos públicos.
5. La Entidad Autorizada deberá comunicar por escrito al beneficiario, tanto el plazo estimado de construcción como el esquema de desembolso de los fondos, dejando constancia firmada de la aceptación del beneficiario en el expediente administrativo.
6. La(s) cuenta(s) bancaria(s) que utilice la Entidad Autorizada para el ingreso y desembolso de recursos FOSUVI, así como las que utilice el Puesto de Bolsa o Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, deberán ser cuentas corrientes de instituciones bancarias respaldadas 100% por el Estado.
7. En la cuenta de disponibilidades podrán manejarse exclusivamente los dineros que se requieran en los dos días hábiles siguientes, después de ese momento la entidad deberá reintegrar intereses por el número de días que transcurran hasta ser trasladado al respectivo fondo de inversión. Para el cálculo de los intereses se tomará el promedio de las tasas reportadas por los fondos utilizados en el respectivo mes.
8. Los recursos que no se requiera trasladar en los dos primeros días después del desembolso por parte del BANHVI, tienen que ser invertidos de acuerdo con los "Lineamientos para la inversión de recursos del FOSUVI" aprobados por la Junta Directiva del BANHVI, debidamente identificado como Recursos FOSUVI - BANHVI tanto a nivel del puesto de bolsa como de los auxiliares y registros contables de la Entidad Autorizada.



9. El retiro de inversiones se hará exclusivamente para el giro de desembolsos de Bono Familiar de Vivienda a los beneficiarios y para el reintegro al BANHVI de bonos o réditos de los recursos administrados. Estos desembolsos deberán realizarse a más tardar dos días hábiles posteriores al retiro de inversiones. Aclaración: Se entiende que los recursos por retiros de inversión, deberán ingresar nuevamente a la cuenta de disponibilidades, identificada como recursos FOSUVI,  nicamente.
10. Cada transacción que se haga con los recursos del Bono Familiar sobre la operación de un beneficiario, debe estar documentada en el expediente. Cuando los desembolsos se realicen mediante cheque, se deberá adjuntar fotocopia de cheque con el recibido correspondiente y exigir que la firma sea igual al documento de identificación.
11. Los desembolsos a los beneficiarios no podrán ser realizados, si previamente el Fiscal de Inversión no ha realizado visita a la obra y ha rendido el informe escrito en los términos indicados tanto en el Capítulo V del Reglamento de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión, como los requerimientos solicitados en la Directriz sobre la fiscalización de la inversión en casos individuales.
12. Las Entidades Autorizadas, deberán solicitar a los Puestos de Bolsa que al cierre de cada mes liquiden el o los Fondos de Inversión respectivos y que los mismos simultáneamente sean renovados. Los réditos generados por esta liquidación deberán ser incluidos en el informe de rendimientos del mes correspondiente.
13. La Entidad Autorizada deberá reintegrar a la Dirección FOSUVI, los rendimientos con corte mensual, en los primeros 10 días hábiles del mes siguiente, adjuntando la información de respaldo correspondiente.
14. El reintegro de los rendimientos debe ser a la cuenta corriente del FOSUVI en el Banco de Costa Rica N  176608-2 y remitirse junto con una certificación firmada por la Gerencia General y refrendada por la Auditoria Interna, donde se indique el monto de los rendimientos, el saldo de las inversiones, la tasa de interés promedio y el mes al que corresponden estos productos, el número de días que se mantuvo la inversión, así como las fechas y montos desembolsados, según el siguiente formato:



**ENTIDAD
DETALLE DE RENDIMIENTOS FONDO DE INVERSION POR RECURSOS FOSUYI
RECURSOS FOSUYI
AL 31 DE JULIO DEL 2012**

Fondo de Inversión	Saldo Inicial	Saldo Final	Rendimiento	Tasa Rendimiento promedio
SAFI1	0,00	0,00	∅0,00	0,00%
SAFI2	0,00	0,00	∅0,00	0,00%
SAFI3	∅0,00	∅0,00	∅0,00	0,00%
Sub-Total SAFI	∅0,00	∅0,00	∅0,00	0,00%
Cuenta Disponibilidades	∅0,00	∅0,00	∅0,00	0,00%
TOTAL	∅0,00	∅0,00	∅0,00	0,00%

Cálculo de intereses sobre la cuenta de disponibilidades						
Monto	Fecha Inicial	Fecha Final	Nº de Días	Tasa Rendimiento promedio	Rendimiento	
∅0,00			0	0,00%	∅0,00	
∅0,00			0	0,00%	∅0,00	
∅0,00			0	0,00%	∅0,00	
Total Rendimientos Cuenta Disponibilidades					∅0,00	
Total Rendimientos por reintegrar					∅0,00	

15. De acuerdo con las atribuciones establecidas en el artículo 67 del Reglamento de Operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, las Entidades deberán remitir en forma mensual la siguiente información:

- a. Balance de Cuentas (Acreedora y Deudoras) o Balance de Situación Recursos FOSUYI, según el siguiente formato



ENTIDAD
BALANCE DE SITUACION
RECURSOS FOSUVI
AL 31 DE JULIO DEL 2012

CONCEPTO	DEBE	HABER
Efectivo	40,00	
Depósitos a la Vista en Cuenta Corriente Saldo	40,00	
Inversiones Recursos FOSUVI	40,00	
	<u>40,00</u>	
B.F.V. Recibidos del Banhvi por Girar		40,00
Int. Generados por Rec. FOSUVI por girar BANHVI		40,00
B.F.V. Devueltos por girar al BANHVI		40,00
		<u>40,00</u>

Lic.
Auditor Interno

Lic.
Dept. Financiero Contable

Lic.
Gerente General

Lo anterior, independiente de la información que las Entidades Autorizada deben remitir a Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas

- b. Detalle de las sumas pendientes de reintegrar al BANHVI por concepto, con corte a fin de cada mes.

ENTIDAD XXXXX
DETALLE DE SUMAS PENDIENTES DE REINTEGRAR AL BANHVI
AL 31 DE JULIO DEL 2012

CONCEPTO	PRINCIPAL	INTERESES	TOTAL
B.F.V. NO GIRADO AL BENEFICIARIO			40,00
BIENES RECIBIDOS POR DACION EN PAGO			40,00
REMATE DEL BIEN			40,00
VENTA DEL BIEN POR EL BENEFICIARIO			40,00
ABANDONO DEL BIEN POR EL BENEFICIARIO			40,00
DATOS FALSOS DEL BENEFICIARIO			40,00
REMANENTE NO UTILIZADO (REINTEGRADOS AL FOSUVI)			40,00
OTROS: (ESPECIFICAR)			40,00
TOTAL	40,00	40,00	40,00

OBSERVACIONES:

Lic.
Auditor Interno

Lic.
Gerente General

C.



- d. Estado de cada Proyecto financiado con recursos FOSUVI al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 y Proyecto Bono Colectivo, que incluya la fecha y los montos desembolsados a los desarrolladores y los saldos pendientes por desembolsar.
 - e. Estados financieros según el modelo de contabilización para los recursos FOSUVI, indicado por el BANHVI en el oficio OSE-182-98 de la Dirección de Supervisión de Entidades.
 - f. Adjuntar al Informe de reintegro de los rendimientos mensuales por la administración temporal de los recursos, copia de los estados de cuenta (del Puesto de Bolsa) donde se evidencie la tasa de rendimientos, movimientos dentro del mes, saldos de inversión y rendimientos finales. También, debe incluir copia de los Estado de cuenta de la(s) cuenta(s) corriente(s) de disponibilidades. Con la respectiva conciliación bancaria en caso de ser necesaria, la cual es necesario incluir el detalle de los cheques pendientes de cambio para cada mes, con el desglose de la siguiente información: nombre del beneficiario, número de bono, número de cheque, monto del cheque y fecha de emisión.
 - g. Informe BFV y Proyectos pendientes de Girar, el cual debe incluir en el caso de bonos: el número de bono, número de cédula, nombre de beneficiario, monto de bono, monto desembolsado del bono, fecha último desembolso del bono, saldo pendiente de giro, el cual no solo debe incluir el detalle de la totalidad de operaciones individuales, sino también los desembolsos pendientes de realizar a cada proyecto en el caso de proyectos se deberá detallar nombre de proyecto, monto desembolsado, fecha de último desembolso y saldo por desembolsar y en el caso de las Entidades que manejan Bono Diferido, deben remitir esta misma información.
16. Deberá realizarse conciliaciones de los recursos FOSUVI en administración por parte de la entidad autorizada, con respecto al saldo individual de cada operación. En otras palabras, la sumatoria de los saldos de cada operación de Bono Familiar, debe cerrar con el saldo total de recursos que se encuentran en administración. Se deberá realizar tal conciliación al menos una al mes. Sobre este punto en particular, la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas velará por el cumplimiento de esta disposición.



Gastos y deben registrarse en forma individual y la diferencia de recursos bajo el concepto Des, caso contrario cuando los gastos no son deducibles los recursos solo podrán registrarse como desembolsos (Des).

TABLA DE GASTOS	
AV	AVALUOS
AVK	KM AVALUOS
C	COMISION
CH	CANC.HIPOT.
CV	COMPRA-VENTA
DES	DESEMBOLSOS
EAM	ESTUDIO ADULTO MAYOR
ETS	ESTUDIO TRABAJADOR SOCIAL
FB	FORMALIZACIÓN BFV
FI	FISCALIZACIÓN INVERSION
FIK	KM FISCALIZACION
HA5	HONOR. ARANCEL 2005
HCB	HIPOT. CREDBASE
HI	HONORARIOS INGENIEROS
OT	OTROS
PF	PATRI. FAMILIAR
PP	PRIMA POLIZA SEGURO
PPT	PRIMA SEGURO INC Y TERREMOTO
PPV	PRIMA POLIZA DE VIDA
RET	RETENCION ART. 59
SEG	SEGREGACION
TL	TRAMITES LEGALES

18. Aun cuando la(s) cuenta(s) de la Entidad no muestren saldos por girar de recursos FOSUVI o rendimientos por trasladar al BANHVI, la Entidad deberá remitir a la Dirección FOSUVI una certificación de la Gerencia General, refrendada por la Auditoría Interna de la entidad, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, reportando tal situación.
19. La Dirección FOSUVI llevará el registro, control y archivo de los rendimientos y la documentación aportada por las Entidades Autorizadas.
20. Así mismo, la Dirección FOSUVI llevará el control de los rendimientos por cada Fondo de Inversión reportado por las Entidades.
21. La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas efectuará las revisiones que estime oportunas y procederá a reportar montos no cancelados por concepto de Rendimientos y tramitará -en coordinación con la Dirección FOSUVI- los cobros respectivos.



22. Las entidades deberán presentar una certificación de las sociedades de fondos de inversión cuyo capital accionario sea de su propiedad o sociedades de fondos de inversión que formen parte de un grupo económico al cual pertenece aquella entidad autorizada. Será responsabilidad de la Entidad mantener actualizada esta información ante la Dirección FOSUVI, para lo cual deberán presentar un informe trimestral, en los primeros diez días hábiles después del cierre de cada trimestre, o cuando se produzca alguna variación en este sentido.
23. Los recursos girados con fondos propios de la Entidad Autorizada por concepto de adelanto del “Bono Familiar de Vivienda” al beneficiario, no podrán considerarse parte de los recursos FOSUVI ni serán registrados como tales, toda vez que este adelanto se realiza como una política propia y no como un mecanismo autorizado por el BANHVI. Los recursos adelantados deberán ser registrados con cuentas reales de la entidad autorizada por tratarse de recursos propios, no procediendo el registro de una cuenta por pagar de los recursos FOSUVI a favor de la entidad autorizada por este concepto.
24. La comisión que paga el BANHVI a la entidad autorizada no forma parte de los recursos FOSUVI por lo que no debe depositarse ni contabilizarse dentro de las cuentas corrientes o contables utilizadas para el manejo y control de los recursos FOSUVI sino que forma parte de los recursos propios de la entidad autorizada, razón por la cual se deposita en otra número de cuenta bancaria en el Banco de Costa Rica, donde se deposite el rubro de la comisión.

El BANHVI mantendrá un seguimiento y una fiscalización permanente del trámite y asignación de los subsidios por parte de las Entidades Autorizadas, de conformidad a lo establecido por el artículo 69 del Reglamento de Operaciones del Sistema de Vivienda y tomará las acciones pertinentes en caso que se determine alguna irregularidad.

Como parte del seguimiento a la Ley General de Control Interno No. 8292, publicada en La Gaceta No. 169 del 4 de setiembre del 2002, se les recuerda que dicha normativa es de acatamiento obligatorio y su incumplimiento incurrirá en responsabilidad administrativa, sujetos a las sanciones según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República; sin perjuicio de las responsabilidades que les puedan ser imputadas civil y penalmente.



El Art. 4.- de la Ley de Control establece: “Los sujetos de derecho privado que, por cualquier título, sean custodios o administradores de fondos públicos, deberán aplicar en su gestión los principios y las normas técnicas de control interno que al efecto emita la Contraloría General de la República de conformidad con el artículo tercero”. Se entiende por sistema de control interno, la serie de acciones ejecutada por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los objetivos de la Ley (Art. 8), lo cual redundará en el cumplimiento de los objetivos de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 de la Ley General de Control Interno, 4, 7, 12 y 24 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, 6 del “Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” y el dictamen No. 9109 (FOE-FEC-0459) de fecha 30 de junio del 2006 de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa (Área de Servicios Financieros, Economía y Comercio) de la Contraloría General de la República, las Auditorías Internas de las Entidades deben aplicar en su gestión las disposiciones, normas, políticas, directrices y manuales técnicos de control interno que emite la Contraloría General de la República, entre ellos el “Manual de Normas Generales de control interno para la Contraloría General de la República y las entidades y órganos sujetos a su fiscalización”, en lo que se refiere al control y fiscalización de los recursos del FOSUVI que son girados a esas entidades por el Banco Hipotecario de la Vivienda. En igual forma deben aplicar las disposiciones, normas, políticas, directrices y manuales que sobre la fiscalización de dichos recursos emita el Banco Hipotecario de la Vivienda.

La fiscalización a que se refiere el punto anterior será de legalidad, contable y técnica y debe velar por el cumplimiento del destino legal de los recursos FOSUVI otorgados a las entidades autorizadas, tanto las públicas como las privadas. La Auditoría Interna del BANHVI, debe verificar y comprobar la existencia y ejecución de los planes de trabajo que en esta materia implementen los órganos de control interno de las entidades autorizadas.

Por otra parte, para todos aquellos casos reintegrados por la Entidad temporalmente mencionados en el punto 3 de las Normas operativas y de control, una vez subsanada la situación que dio origen al reintegro de los recursos, previa solicitud de reintegro de Recursos, la cual debe ser respaldada con Informe de Avance de Obra emitido por el Fiscal de la Entidad, se procederá a devolver de los fondos a la Entidad, estos recursos deberán ser administrados de acuerdo a las normas antes indicadas.



Por último, adicional a la información relacionada con la administración de Recursos FOSUVI, la Entidad debe presentar los siguientes informes, esto respaldado en los oficios, DSEA-474-01/DF-1965-2001, DF-1103-2004, DF-CI-1800-2007, GG-CI-0129-2014.

- Informe mensual de Permisos otorgados.
- Informe mensual de Escrituras Inscritas.
- Informe trimestral de Bienes Adjudicados y/o Vendidos.

Se adjuntan los documentos mencionados en este oficio.

Agradeciendo su acostumbrada colaboración.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo, MBA.
DIRECTORA FOSUVI

MCM/yac/hmc*



MBA. Luis Angel Montoya Mora, Gerente General
MBA. Alexander Sandoval Loria, Subgerente Financiero
Archivo