27 de marzo de 2019

DF-CI-0323-2019

Señores (as)

Directores o Jefes de Crédito

Entidades Autorizadas

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

El presente documento tiene como objetivo, la verificación, revisión y agrupación de las diferentes disposiciones relacionadas con el trámite de solicitudes individuales al amparo del artículo 50 y 59 de la Ley 7052, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. También se encarga de recopilar los requerimientos más importantes para la conformación del expediente de las solicitudes de bono familiar.

Las cuales se han recopilado en los siguientes documentos:

1. Ley 7052, del 13 de noviembre de 1986, Artículo 59.
2. Acuerdo, 10, Sesión 19-04, del 01 de abril del 2004.
3. DF-CI-0521-2004, del 12 de abril del 2004.
4. DF-CI-0968-2004, del 22 de junio del 2004.
5. DF-CI-0790-2005, 24 de abril del 2005.
6. DF-CI-1574-2005, del 19 de agosto del 2005.
7. DF-CI-2480-2006, del 16 de enero de 2006.
8. Acuerdo 1, Sesión 41-2006, del 30 de junio del 2006.
9. Reforma del artículo 59 de la Ley N° 8534, del 20 de julio del 2006.
10. DF-CI-1653-2006, del 15 de agosto del 2006.
11. DF-CI-2480-2006, del 16 de noviembre del 2006.
12. DF-CI-0074-2007, del 10 de enero del 2007.
13. Acuerdo 3, Sesión 16-07, del 13 de marzo del 2007.
14. Acuerdo 4, Sesión 32-07, del 21 de mayo del 2007.
15. Acuerdo 7, Sesión 40-07, del 30 de mayo del 2007.
16. GG-OF-0369-2007, del 26 de junio del 2007.
17. Acuerdo 4, Sesión 48-07, del 19 de julio del 2007.
18. DF-CI-1666-2007, del 14 de agosto del 2007.
19. DF-CI-1684-2007, del 15 de agosto del 2007.
20. Acuerdo 1, Sesión 62-07, del 19 de setiembre del 2007.
21. Acuerdo 10, Sesión 35-08, del 19 de mayo del 2008.
22. Acuerdo 3, Sesión 42-08, del 11 de junio del 2008
23. DF-CI-1041-2008, del 25 de junio del 2008.
24. Acuerdo 5, Sesión 58-08, del 11 de agosto del 2008.
25. DF-CI-1609-2008, del 02 de octubre del 2008.
26. Acuerdo 4, Sesión 83-08, del 10 de noviembre del 2008.
27. Acuerdo 3, Sesión 39-09, del 25 de mayo del 2009.
28. Acuerdo 4, Sesión 50-2009, del 08 de julio del 2009.
29. Acuerdo 10, Sesión 63-09, del 27 de agosto del 2009.
30. Acuerdo 3, Sesión 65-09, del 02 de setiembre del 2009.
31. Acuerdo 7, Sesión 67-09, del 09 de setiembre del 2009.
32. DF-CI-1675-2009, del 17 de setiembre del 2009.
33. DF-CI-2050-2009, del 13 de noviembre del 2009.
34. DF-CI-2212-2009, del 08 de diciembre del 2009.
35. Acuerdo 6, Sesión 12-10 del 10 de febrero del 2010.
36. DF-CI-1085-2010, del 14 de julio del 2010.
37. DF-CI-1901-2010, del 21 de octubre del 2010.
38. Acuerdo 16, Sesión 66-10 del 15 de noviembre del 2010.
39. GG-CI-1792-2010, del 23 de diciembre del 2010.
40. Acuerdo 6, Sesión 40-11 del 30 de mayo del 2011.
41. SO-CI-0161-2016, del 23 de mayo del 2011.
42. DF-OF-1108-2011, del 15 junio del 2011.
43. SO-CI-0305-2011, del 21 de julio del 2011.
44. SO-CI-0315-2011, del 29 de agosto del 2011.
45. Acuerdo 5, Sesión 73-2011 del 11 de octubre del 2011.
46. Acuerdo 16, Sesión 90-11 del 19 de diciembre del 2011.
47. Acuerdo 15, Sesión 04-2012, del 23 de enero del 2012.
48. DF-CI-0433-2012, del 19 de marzo del 2012.
49. Acuerdo 2, Sesión 28-2012, del 26 de abril del 2012.
50. DF-CI-1076-2012, del 07 de agosto del 2012.
51. Acuerdo 3, Sesión 11-2013 del 11 de febrero del 2013.
52. Gaceta 163, del 27 de agosto del 2013.
53. GG-CI-0977-2013, del 17 de octubre del 2013.
54. DF-ME-0274-2014, del 25 de febrero del 2014.
55. GG-CI-0297-2014, del 25 de marzo del 2014.
56. Reforma de la Ley N° 9209, del 20 de febrero del 2014.
57. DF-OF-0709-2014, del 12 de junio del 2014.
58. Gaceta N° 233 del 01 de diciembre del 2015.
59. GG-CI-0588-2016, del 12 de julio del 2016.
60. DF-CI-0763-2016, del 19 de julio del 2016.
61. Acuerdo 1, Sesión 52-2017 del 20de julio del 2017
62. Acuerdo 1, Sesión, 67-2017 del 21 de setiembre del 2017.
63. Reforma del Artículo N° 50 de la Ley 7052, del 211 de noviembre del 2017.
64. Acuerdo 10, Sesión 50-2018, del 10 de setiembre del 2018.

* **Lineamientos para la tramitología de los casos presentados al amparo del art 59, de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.**

Se tramitaran casos individuales bajo al amparo del programa de artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, aquellos casos que califiquen como: Discapacidad, Adulto Mayor, Extrema Necesidad y Emergencia.

La Entidad Autorizada, deberá preparar y aprobar las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda. Por su lado el BANHVI, revisará todos los casos remitidos bajo este programa, en estos casos no aplicará realizar muestra de selección, por lo que se revisa el 100% de la población. Los casos deberán ingresar al banco por medio de la Dirección FOSUVI, dónde la secretaria deberá ingresarlos al sistema de proyectos y casos individuales del artículo 59, posteriormente trasladarlos al Dpto. de Análisis y Control, para que sean revisados; la revisión deberá ser de acuerdo a la política “primero en tiempo, primero en derecho”

El tope para poder declarar una vivienda como de interés social es de ¢58.666.000,00. Por esta razón, el monto de la operación no podrá exceder el monto máximo de interés social.

Para casos de Construcción en lote propio, cuando el valor tasado del lote más el valor tasado de la construcción, superan el tope de interés social, **NO** serán sujetos de los beneficios del Bono Familiar de Vivienda.

La Entidad Autorizada debe verificar el cumplimiento por parte de la familia solicitante de las disposiciones de Ley, el ROSFNV y demás normas y directrices emitidas por el BANHVI y plasmadas en este documento.

Dentro de los aspectos básicos, condiciones o requisitos que deben cumplir los expedientes tramitados por las entidades autorizadas son:

1. El ingreso familiar bruto no puede superar el estrato y medio.
2. Formar parte de un núcleo familiar que vive bajo un mismo techo y comparten las obligaciones del hogar. Debe existir al menos una persona mayor de edad. Con la excepción de adultos mayores solos o personas solas con discapacidad.
3. No tener casa propia o más de una propiedad. De contar con lote, puede solicitar el Bono para construir la vivienda en el lote propio, siempre y cuando el costo de la solución habitacional no sea alcanzable mediante el trámite de bono ordinario.
4. No haber recibido con anterioridad el Bono, pues se otorga solo una vez, a excepción de casos fortuitos, emergencia o fuerza mayor.
5. Ser costarricense o contar con residencia legalizada en el país.
6. Presentar todos los documentos que se requieren según el propósito que tenga el Bono de Vivienda que se solicita.

El hecho de que una solicitud cumpla con los requisitos de forma y de procedimiento que se encuentren previstos en la normativa escrita y no escrita no implica la aprobación del caso. La aprobación o rechazo de una solicitud de financiamiento de las reguladas en estas normas es una potestad discrecional del BANHVI, no una obligación. El eventual rechazo de una solicitud de este tipo puede estar motivado incluso en razones de oportunidad y conveniencia.

Dentro de la documentación que debe estar dentro del expediente, sería:

* Formulario declaración jurada (2-99):

Documento generado por el Sistema de Vivienda, una vez que la entidad autorizada ha ingresado toda la información, las familias firman el documento bajo fe de juramento aquí se consignan los datos básicos de la solicitud.

Al ser un documento de carácter oficial, la firma consignada por parte del beneficiario deberá ser idéntica al documento de identificación, o bien si la firma fue tomada en presencia del analista, éste debe plasmar una nota indicado “la firma fue realizada en presencia de…“

* Certificación de Bienes:

Este documento es emitido por el Registro Nacional, consulta realizada al Registro vía Internet debidamente certificada por el Notario respectivo (timbres fiscales y de abogado), estudio elaborado por el Notario de la Entidad Autorizada con la correspondiente recomendación, o bien en su defecto, la entidad podrá imprimir la página web resultante de una consulta del Registro, cumpliendo con los requisitos necesarios, establecidos en la Gaceta N° 233, del 01 de diciembre del 2015.

Con estos documentos se trata de identificar los bienes que poseen todos los miembros del núcleo familiar, sin importar si son menores o mayores de edad.

En caso que la cédula de alguno de los miembros, consigne un “conocido como”, se debe aportar impresión digital de la consulta que realizó al Registro Nacional con el nombre del “conocido como “por lo que no es necesario un documento formal certificado por el Notario.

Por otro lado en caso que se postulen personas casadas separadas se deberá de adjuntar adicionalmente Estudio de bienes del Ex cónyuge.

* Estudio de Núcleo Familiar:

Deben considerar una revisión exhaustiva del núcleo familiar y en caso de existir hijos de los miembros postulados que no se incluyen en el núcleo a beneficiar por el subsidio de Bono Familiar de Vivienda, la Entidad Autorizada debe justificar en el expediente, las razones de no inclusión de los mismos. Se debe aportar documentación de soporte, que respalde lo que el núcleo familiar indique en su justificación.

Dicha revisión, debe contener como mínimo la información disponible para estos efectos, en el Tribunal Supremo de Elecciones.

* Certificación de Literal:

Este documento es emitido por el Registro Nacional, consulta realizada al Registro vía Internet debidamente certificada por el Notario respectivo (timbres fiscales y de abogado), estudio elaborado por el Notario de la Entidad Autorizada con la correspondiente recomendación, o bien en su defecto, la entidad podrá imprimir los pantallazos de la página web del Registro establecidos en la Gaceta N° 233, del 01 de diciembre del 2015.

Tiene como propósito identificar la propiedad que poseen los miembros del núcleo familiar, la cual, será ofrecida para el beneficio del bono familiar, mediante el plan de inversión propuesto por el núcleo familiar

* Criterio Legal:

Se debe presentar para todos aquellos casos postulados bajo al amparo del artículo 59, cuya propiedad reflejan (según estudio del Registro Público, gravámenes) situaciones tales como “condiciones”, “limitaciones”, “restricciones” y similares. El asesor legal de la entidad deberá realizar un estudio, haciendo referencias a las citas de los gravámenes y en qué consisten, por lo que en principio es necesario acudir a los documentos que originan esa inscripción con el fin de determinar sus alcances y posibles consecuencias.

El estudio presentado por parte del Área Legal, no solamente debe referir la capacidad notarial y registral para la firma e inscripción de la escritura sino el detalle del gravamen que pesa sobre la propiedad.

Dicho documento será responsabilidad de la entidad autorizada verificar que cumpla con lo indicado en párrafos anteriores.

* Avalúo:

Documento realizado bajo el formato del Banhvi, dónde el profesional debe realizar la tasación del lote y/o vivienda.

Este documento debe ser puntual en señalar que el terreno es “apto para construir” o que cumple con las especificaciones de la Directriz Gubernamental N°27. Para casos cuyo propósito es compra de lote y construcción, o construcción en lote propio, deberá presentar el avalúo del terreno, en casos de compra de vivienda existe, se presentará el avalúo tanto del terreno como de la vivienda.

Especial cuidado debe tener la entidad en corroborar que el inmueble, el cual será recibido en garantía y/o se invertirán recursos públicos, no esté ubicado en zonas de alto riesgo, es decir que no esté afectado por fallas geológicas, potenciales deslizamientos o inundaciones, según dictamen de los entes competentes.

Cuando el profesional en la descripción de los servicios, detalla que los mismos se encuentran a una distancia superior a los 40 metros, es necesario que se informe de qué manera se harán llegar dichos servicios a la vivienda, así como la forma y los recursos necesarios para cumplir con este requerimiento, éstos se deben reflejar en el presupuesto y detalle de operación financiera.

En cuanto a la vivienda se indicará la distribución, el estado de conservación general de la edificación, materiales predominantes, valor de la construcción, valor de obras complementarias, se indicará el costo por metro cuadrado de la vivienda, debe contener fotografías tanto del lote como de la vivienda en los ángulos requeridos y una recomendación final.

En caso de existir vivienda a demoler deberá indicarse dentro de las observaciones. Si el lote cuenta con agua de pozo, se deberá aportar nota de laboratorio, dónde se demuestre la potabilidad de la misma, adicionalmente garantizar el suministro de un caudal mínimo suficiente para la vivienda que se pretende construir.

* Estudio técnico otra propiedad:

Se debe realizar cuando el núcleo familiar posee más de un bien inscrito y en dominio del mismo, específicamente en casos que involucren beneficiarios del INDER, no será necesario el estudio adicional, siempre y cuando el Inder certifique que el lote que se identifica como propiedad adicional es de vocación agrícola, si se adjunta la certificación no es necesario presentar el informe.

* Terreno supera los 300m2:

Para los efectos del trámite de subsidios al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y con el propósito de propiciar un mayor aprovechamiento de los terrenos y de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, se estima inconveniente que el área de los lotes individuales supere los 300m², salvo excepciones calificadas que sean debidamente justificadas desde el punto de vista técnico, legal y financiero. En virtud de lo anterior, lo máximo que el Banhvi financia, es lo correspondiente a 300m2.

* Plano Catastrado:

Este documento es requerido para cualquiera de los propósitos en los que se esté aplicando el Bono Familiar de Vivienda. Cuando la propiedad ofrecida en garantía cuenta con su propio folio real no es necesario el visado municipal. Este requisito es únicamente para cuando se realizan segregaciones con el fin de garantizar que la propiedad contará con los servicios básicos

* Constancia de Ingresos:

Las constancias de ingresos son los documentos emitidos por un Contador Público o Privado cuando se trata de actividades propias que no tienen ingresos reportados a la CCSS.

* Reporte de Ingresos a la CCSS:

Se solicita a todas las personas mayores de edad que conforman el núcleo familiar deben presentar la certificación de ingresos emitida por la CCSS.

Las certificaciones emitidas por la CCSS, en el caso de extranjeros, deben consultarse tanto con el número de cédula de residencia como con el número de asegurado. Por consiguiente, se debe aportar fotocopia del carné de asegurado.

Los únicos ingresos que se pueden excluir para la solicitud del bono familiar de vivienda son las pensiones por invalidez, régimen no contributivo y pensión de guerra, siempre y cuando la determinación del ingreso bruto del núcleo familiar, afecte significativamente el beneficio del monto del bono familiar o lo descalifique para un programa especial. Cualquier otro tipo de pensión aparte de las mencionadas obligatoriamente deberá formar parte del ingreso del núcleo familiar.

* Presupuesto de la Obra:

Este documento incluye el costo de: materiales, mano de obra, maquinaria o equipo.

Por tratarse de un documento en el que se estima el valor de la futura construcción no es requisito para cuando se trate de Compra de Vivienda Existente.

Al tratarse de casos financiados al amparo del art 59, se deberá cumplir una serie de aspectos importantes, referentes a los elementos constructivos, ubicación, tipología constructiva, acabados y diseño mínimos, entre otras.

* Cielos internos.
* Canoas, bajantes, cumbreras, tubos y cajas de registro
* Sistema eléctrico debe cumplir con el nuevo código eléctrico.
* Pintura a dos manos en paredes exteriores.
* Piso Lujado.
* Aceras y/o gradas de acceso.
* Lujado en el baño, hasta la altura de 1,80m.
* Una puerta interna y dos externas.
* Repellos en paredes solo interno
* Lastre compactado como mínimo de 15cm.
* Contrapiso como mínimo de 7,5cm.

Para casos, cuyo núcleo familiar sea de 4 miembros o menores el área deberá ser como mínimo de 42m2, con dos dormitorios, en casos dónde su núcleo esté conformado por 5 o más miembros deberá ser como mínimo de 50m2 con tres dormitorios.

Así también los costos por m2, deberán estar dentro del rango establecidos para las tipologías constructivas y los costos indirectos dentro de los parámetros.

**Prefabricadas:** Mínimo: ¢175.000 / m2 + Costos Adicionales

Máximo: ¢195.000 / m2 + Costos Adicionales

**Mampostería**: Mínimo: ¢205.000 / m2 + Costos Adicionales

Máximo: ¢228.000 / m2 + Costos Adicionales

Es importante mencionar que: cualquier otro elemento arquitectónico o acabado adicional no establecido en la Directriz Gubernamental Nº 27 o en el presente acuerdo, no será reconocido por el BANHVI dentro del financiamiento, por lo que se considerará un aporte del desarrollador del proyecto.

Los presupuestos deben ser confeccionados por el profesional responsable, firmados y avalados por el perito o fiscal de la entidad autorizada, los presupuestos no deben tener más de tres meses de confección a la hora que son presentados a este banco.

Los planos, croquis y presupuestos deberán ser firmados por un profesional inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos con la facultad legal para realizarlo.

* Plano Constructivo

Por tratarse de un documento en el que se representa la futura construcción no es requisito para cuando se trate de Compra de Vivienda Existente a menos que la vivienda a ser adquirida presente un presupuesto y plano constructivo de las mejoras a realizar que requieran la supervisión de un profesional. El plano constructivo debe coincidir con la información que se indica en el plan de inversión (presupuesto).

Este documento debe cumplir con los formatos y reglamentación que establece el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Para efecto de emisión del Bono, no se requiere haber realizado el trámite de Permiso de Construcción, basta con la firma del o los profesionales responsables.

* Opción de Compra Venta:

En los casos en los que la familia que se postula está negociando la compra de un lote o de una vivienda existente con el fin dar solución a su problema de vivienda, debe aportarse este documento.

Es importante indicar que NO es requisito que este documento sea protocolizado. Sólo en los casos en los que no se aportan las fotocopias de las cédulas se requiere la autenticación de las firmas por parte de un Abogado.

Para el trámite de casos artículo 59, si al momento de la revisión la misma se encuentra vencida es motivo de condicionamiento.

* Certificación de Nacimiento:

Este documento debe ser emitido por el Registro Civil o mediante Certificación Notarial en papel de seguridad, para todos los menores de edad nacidos en el territorio costarricense o bien impresión simple mediante consulta a la página Web del Registro Civil. La constancia de nacimiento de menores de edad no tiene vencimiento.

* Certificación de Estado Civil:

Este documento debe ser emitido por el Registro Civil costarricense o mediante Certificación Notarial en papel de seguridad o impresión simple mediante consulta a la página Web del Registro Civil. Estos documentos no deberán tener una antigüedad mayor a seis meses de emitidos o impresos, según corresponda, para su presentación al BANHVI.

Este documento es requerido para todos los mayores de edad, así mismo para todas aquellas solicitudes dónde se postulen miembros mayores de 15 y menores de 18 años casados o en unión de hecho y que su postulación sea necesaria para la conformación de un núcleo independiente.

* Declaración Jurada de Unión Libre:

La declaración jurada debe ser en papel de seguridad del notario (autenticación de las firmas de los declarantes). Por lo tanto, el documento debe contener firmas, sello blanco, timbre de Abogados de ¢250.00 (doscientos cincuenta colones 00/100) y número de colegiado. Ambos declarantes debe comparecer ante el notario y ser advertidos de las consecuencias del falso testimonio y ambos deben firmar la declaración.

En los casos de unión de hecho, la constitución del núcleo deberá tener al menos tres años de convivencia y rige a partir de los 18 años de edad. Es importante mencionar que los tres años de convivencia, rigen a partir de la libertad del estado civil. En el caso de divorciados, no cuenta el tiempo en que la pareja vivió junta pero no tenían aptitud legal para ser reconocida esa unión.

# Declaración Jurada de Separación de Hecho:

La declaración jurada debe ser en papel de seguridad del notario (autenticación de las firmas del o los declarantes. Por lo tanto, el documento debe contener: firma, sello blanco, timbre de Abogados de ¢250.00 (doscientos cincuenta colones 00/100) y número de colegiado. Para estas declaraciones es permitido que se realicen de forma unilateral. No existe un tiempo definido para la situación de Separación de Hecho, como sí se establece en la Unión Libre en la que se considera un tiempo mínimo de 3 años de convivencia.

* Fotocopia del documento de identificación:

# Este documento debe ser presentado por todos los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años.

* Informe Trabajador Social y Ficha de Información Social:

Es utilizado con el fin de obtener una idea más clara de la situación socioeconómica de los núcleos familiares, teniendo como función principal brindar un panorama de la realidad de las familias.

A partir de mayo del 2007, entra en vigencia la utilización del formulario para el Estudio para la calificación de familias declaradas en pobreza extrema del artículo 59 de la Lev del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Con este formulario se pretende determinar: como la familia ha resuelto su necesidad de vivienda, capacidad económica para subsistir, ambiente y entorno, conformación del núcleo familiar. Se debe anotar el nombre, apellidos y número de cédula de la persona que les alquila o presta la vivienda que habitan o donde viven arrimados.

La información brindada por los profesionales en dicha materia debe ser clara, amplia, concisa, debe hacer referencia a lo manifestado por las fuentes colaterales, además debe estar firmado por el (a) profesional, fuentes colaterales y el (os) beneficiario (s).

Este formulario deberá ser aplicado por profesionales del Área Social avalados por el Banhvi y el Colegio de Trabajadores Sociales.

Con respecto a la ficha FIS, está será utilizada únicamente para la calificación de las familias que se postulan a un Bono Familiar de Vivienda en los casos de emergencia, debidamente declarada por el Poder Ejecutivo, con una vigencia de la información no mayor a tres años.

* Carta Aporte:

En operaciones de bono familiar y aporte en efectivo, deberán depositarse en una cuenta de ahorros de la entidad autorizada (debidamente pignorados hasta que se pueda iniciar la construcción).

En operaciones de bono familiar y aporte en materiales o mano de obra o una combinación de ambas, se deberá cuantificar el valor de los materiales y su estado de conservación, así como en los casos que aplique, comprobación de facturas de compra canceladas. Los aportes de Mano de Obra, se permitirán por excepción, siempre que se demuestre que la persona o personas que han de realizarlos, tienen experiencia en el ramo de la construcción, de lo contrario no se aceptarán. Todo compromiso de aporte debe ser documentado en el expediente.

No se aprobarán expedientes con aportes (efectivo, materiales) que dependen de la ocurrencia de un evento futuro. No se tiene certeza de que ese evento se ha de materializar. El presupuesto se hace con base a los costos de referencia a la fecha confección y establece un pequeño margen de variabilidad mediante el rubro de imprevistos. Los aportes deben estar disponibles para el inicio de la construcción de previo a la aprobación del bono familiar.

* Estudio de crédito:

Para todos los casos de familias que se postulen a los beneficios del artículo 59 de la Ley 7052 y sus Reformas, la entidad autorizada deberá realizar un riguroso análisis de los ingresos del núcleo familiar, que le permita calcular el monto máximo de crédito que es posible otorgarle, de conformidad con las políticas crediticias que la entidad mantiene, considerando para ello su ingreso neto y una relación cuota/ingreso establecida en función del ingreso per cápita de la familia.

En aquellos casos en que la entidad autorizada determine que la familia no tiene capacidad alguna de endeudamiento o aporte, asunto que deberá quedar ampliamente documentado, el BANHVI, con recursos del Bono, cubrirá la totalidad del costo de la solución habitacional y parcialmente los gastos de formalización y cierre.

* Estudio del vendedor, antecedentes del inmueble y escritura:

La entidad deberá realizar un estudio al vendedor, en dicho análisis se debe verificar los siguientes aspectos:

1. Los antecedentes del actual propietario sea persona física o jurídica.
2. Se verifique los antecedentes de dominio del inmueble (como mínimo su situación precedente).
3. Se deberá estudiar e informarse los antecedentes del dominio con la finalidad de determinar (hasta donde sea posible) si el propietario pueda tener o no algún impedimento (legal o moral) para figurar como vendedor en dicha operación.
4. La venta de inmuebles por personas jurídicas, es obligatorio realizar los estudios correspondientes a la composición de la Junta Directiva de la persona Jurídica (sea o no mercantil) y sus accionistas originarios y actuales (esto último especialmente para las personas mercantiles).
5. De existir menores de edad con derechos sobre la habitación familiar, deberán realizar las diligencias de utilidad previstas en el Código de Familia.
6. Sólo en casos de excepcionalidad y luego de una verificación exhaustiva por parte de la Entidad Autorizada, de las razones expuestas por el vendedor del inmueble, se podrán tramitar casos en que aún no han vencido las limitaciones del Bono Familiar; no obstante, si el trámite fuera factible, el propietario del inmueble debe gestionar antes de la postulación: el permiso de venta y el reintegro del monto total del Bono. Dentro del estudio efectuado por la entidad debe indicarse las razones por las cuales la familia propietaria del inmueble va a vender su propiedad, cómo va a solucionar ese grupo familiar su necesidad de vivienda, cuál fue el aporte que originalmente realizó la familia para obtener la vivienda y si todos los miembros del núcleo familiar están de acuerdo en proceder a la venta de la vivienda
7. Comprobar las condiciones legales de la propiedad mediante los estudios notariales y registrales usuales.

En caso que el bien a venderse sea compra de vivienda existente se debe verificar que la vivienda cumpla con las siguientes condiciones:

* 1. La Vida Útil Remanente de la vivienda NO deberá ser menor a 20 años.
  2. El estado de la vivienda NO deberá ser calificado como Malo, Muy Malo, Deficiente o Pésimo.
  3. La vivienda deberá contar con la instalación eléctrica entubada y con caja de disyuntores.

Para todos los casos tramitados bajo el artículo 50 y 59 de la LSFNV, cuyo propósito sea Compra de Vivienda Existente o Compra de Lote y Construcción, es necesario que se adjunte al expediente copia de la escritura por medio de la cual el propietario-vendedor del inmueble obtuvo el bien que se pretende adquirir con recursos del Bono Familiar.

En los casos dónde la propiedad a vender es una segregación en cabeza propia, se debe aportar adicional la escritura de cómo el vendedor adquirió el antecedente.

* Personería Jurídica y Distribución de Capital Social:

Es indispensable presentar la información referente a los casos postulados en los cuales el vendedor sea una sociedad mercantil o de cualquier otra índole, así también cuando medie una empresa constructora de por medio, se deberá adjuntar por parte de la Entidad Autorizada la composición de la Junta Directiva (Personería Jurídica) y la participación accionaria (nombre, cédula y porcentaje accionario), con no más de un año de emitida.

* Certificación Adulto Mayor:

Cada Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deberá entregar y recibir las solicitudes de calificación de persona adulta mayor sola, realizar los estudios y posterior a esto remitirán los documentos pertinentes al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) para la debida calificación y este Consejo las devolverá a dichas entidades para que se continúe con el trámite correspondiente.

Cada Entidad Autorizada será responsable de contratar los profesionales que realizarán los estudios a las Personas Adultas Mayores Solas que solicitan el Bono de Vivienda, así como hacer las debidas coordinaciones con el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) para la emisión de la respectiva calificación.

Los profesionales contratados de cada Entidad Autorizada que realicen los estudios a las personas adultas mayores deberán aplicar los instrumentos diseñados por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor.

El tiempo de validez de la certificación confeccionada por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) será de un año a partir de su emisión.

Esta certificación deberá contener al menos: nombre y calidades del solicitante, domicilio y calificación de su condición de adulto mayor solo.

Los aspectos que deben revisarse son:

1. Nombre y apellidos
2. Número de cédula
3. Organismo que emite la certificación
4. Fecha de emisión
5. Calificación de su condición de adulto mayor solo
6. Vigencia (no mayor a un año a partir de la fecha de emisión)

En los casos de Adulto Mayor Solo, aparte de la certificación del CONAPAM, se deberá remitir una copia del estudio social que se envía al CONAPAM.

No calificará como Persona Adulta Mayor Sola, la Persona que, aun reuniendo los requisitos ya indicados, no estuviere en capacidad física o mental de habitar sola la vivienda o el inmueble objeto de financiamiento mediante el Bono Familiar de Vivienda.

Para los casos en que la Persona Adulta Mayor Sola en condición de extrema pobreza califique para el Bono Familiar de Vivienda, el costo correspondiente al estudio del trabajador social será deducido del monto del subsidio, estableciéndose que el monto máximo a cancelar por este concepto sea de hasta ¢25.000,00 (veinticinco mil colones).

Los profesionales encargados del diseño de la vivienda para el adulto mayor deberán considerar, los detalles arquitectónicos indicados en la directriz 27, adicionalmente, los siguientes aspectos:

* Vivienda podrá contar con uno (no menor de 14m2) o dos dormitorios (9m2 y 7,5m2).
* Rampas de acceso.
* Área de baño 7m2.
* Elementos de apoyo tanto en el baño como en el servicio sanitario, así como la colocación de la prevista de termoducha.
* Cielos con su respectiva cornisa.
* Cerámica antideslizante.
* Azulejo antideslizante (a instalar).
* Los repellos deben ser tanto internos como externos.
* Certificación de Discapacidad o Certificación del CONAPDIS:

Los núcleos familiares que tienen uno o más miembros con discapacidad total y permanente, deben ser calificados por la Comisión Calificadora de la Caja Costarricense del Seguro Social.

El tope de ingresos es hasta 1,5 salario mínimo.

En estos casos debe existir un expediente administrativo, realizar una entrevista previa con el núcleo familiar y la(s) persona(s) con discapacidad, para determinar si cumplen con los requisitos para postularse al bono familiar. Si el analista considera que existe una perspectiva razonable de calificar al subsidio especial, se deberá remitir formalmente y mediante oficio, la solicitud formal de valoración de la persona con discapacidad, adicionando a su solicitud, la información necesaria de contacto, dirección o ubicación, teléfonos y correo electrónico, en caso de que los funcionarios de la Comisión Calificadora requieran localizar a la persona discapacitada o algún miembro de su núcleo familiar.

La Comisión Calificadora de la CCSS, queda debidamente autorizada para rechazar solicitudes que incumplan lo establecido en el oficio DF-CI-1574-2005.

No se requiere que la certificación de la Comisión Calificadora de la CCSS sea renovada cada cierto tiempo, por cuanto se da por un hecho que la persona no tendrá posibilidad alguna de recuperarse del problema de salud.

Los aspectos que deben revisarse son:

1. Nombre y apellidos
2. Número de cédula
3. Emitida por la CCSS
4. Fecha de emisión
5. Firmas de los médicos
6. Sello de la CCSS

Para los casos en los que existan personas con discapacidad, mayores de edad con incapacidad mental, se deberá de presentar la sentencia judicial en la que conste quienes son los curadores o representantes de dichas personas.

Como la certificación de discapacidad que emite la C.C.S.S., no especifica el tipo de incapacidad que tiene la persona, se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

1. Casos de discapacidad que no requieren adecuación en la vivienda:

Los casos en que la discapacidad no requiera de una adecuación especial de la vivienda, deberá construirse considerando al menos los acabados y especificaciones técnicas de la directriz 27.

1. Aplicación de la ley de 7600 relacionada con adecuaciones básicas de las casas de acuerdo con la discapacidad:

Todos los casos de solicitud de bonos con discapacidad que se presenten deben tomar en cuenta las adecuaciones de las viviendas según tipo de discapacidad, considerando los aspectos que se contemplan en la ley 7600 y su reglamento y cualquier otro, propio del tipo de discapacidad, así mismo considerar la reglamentación especial que para tal efecto sea aplicable.

Las personas con discapacidad que no tengan núcleo familiar, podrán optar por el Bono Familiar de la Vivienda:

1. Serán elegibles para recibir el beneficio del fondo, las personas con discapacidad sin núcleo familiar. Sus ingresos mensuales no deberán exceder el máximo de seis veces el salario mínimo de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción.
2. La condición de personas con discapacidad sin núcleo familiar deberán ser certificadas por el Consejo Nacional de la Persona con Discapacidad (CONAPDIS).
3. Igual derecho tendrán quienes, por su condición de personas con discapacidad, no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos. En este caso, también se aplicarán las regulaciones relativas al salario mínimo, así como al monto y las condiciones del bono establecidas en el párrafo anterior. La calificación de estos beneficiarios le corresponderá a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS). La Caja cobrará por el servicio de valoración y certificación únicamente a aquellas personas que no cuenten con expediente médico en la institución.

Los profesionales encargados del diseño de la vivienda para la persona con discapacidad deberán considerar las situaciones particulares que estas personas enfrentan, en atención a las recomendaciones que, sobre el particular, emita el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) con base en los informes médicos extendidos por la Caja Costarricense de Seguro Social. El costo de corrección de cualquier omisión de esta norma correrá por cuenta exclusiva de las entidades autorizadas.”

* Estudio de Morosidad Constructora:

Cuando exista empresa constructora de por medio, se debe comprobar que el desarrollador se encuentre al día en el pago de sus cuotas patronales a la Caja Costarricense de Seguro Social, de conformidad con el requisito establecido en la ley orgánica de esa institución

* Avalúo por parte del Dpto. Técnico:

Cuando el propósito sea Compra de Vivienda Existente, en las solicitudes de financiamiento de casos individuales al amparo del artículo 59 y cuyo avalúo de la Entidad supere notablemente los parámetros que para esos efectos maneja el Departamento Técnico del FOSUVI (actualmente ¢17.000.000,00), se deberá llevar a cabo un nuevo avalúo por parte de esa Unidad administrativa. Siempre prevalecerá el monto menor de la solución entre el avalúo de la entidad autorizada y el avalúo del BANHVI.

* Verificación Histórico de propiedades:

Esta verificación es un proceso que realiza el Banhvi, a todos los miembros del núcleo familiar independientemente de su edad, con el propósito de determinar que los postulantes no hubieran traspasado bienes. Esta consulta se realiza por medio del Registro Nacional, así también como una base de datos en Access con que cuenta el Banco. Las entidades podrán remitir un listado en formato Excel, dónde en una columna se indique el número de cédula (con el formato de 9 y 12 dígitos según tipo de identificación) y en otra columna se deberá detallar el nombre completo y así se remitiera los casos dónde según base de datos aparecen con bienes traspasados.

Como parte del análisis, en los casos dónde la persona ha traspasado bienes, la entidad deberá como mínimo realizar el siguiente análisis:

* 1. La propiedad traspasada por un miembro del núcleo familiar postulante a quien se la traspasó.
  2. Qué relación existe (afinidad, consanguinidad, colateral o comercial) entre el miembro del núcleo familiar y la persona física o jurídica?
  3. Qué tipo de traspaso se realizó (donación, venta, fideicomiso, etc)?
  4. Cuánto fue el importe del traspaso?
  5. Cuando se realizó el traspaso (reciente o hace mucho)?
  6. Cuál es la naturaleza de la finca traspasada? (terreno para construir, se indica que tiene una casa?
  7. Cuáles son las dimensiones de la finca traspasada? (Fincas de importantes áreas conservan un alto valor económico que puede ser sujeto de diversas formas de comercialización en el futuro.)
  8. La finca en la que se postula el núcleo familiar proviene de la finca traspasada?
  9. De la finca traspasada se realizaron segregaciones? A quienes pertenecen dichas segregaciones, y como fueron traspasadas a sus propietarios? (interesa conocer los beneficios obtenidos por el propietario al realizar las segregaciones y los traspasos)
  10. Existe relaciones de afinidad, consanguinidad, colateral o comercial entre los propietarios de esas segregaciones y el miembro del núcleo familiar que traspaso la finca?
  11. Si el informe registral de la finca traspasada no indica motivo o causa, debe recurrirse a la consulta del documento por tomo y asiento.  Normalmente se trata de actos de traspaso complejos.
  12. Analizar los movimientos de la historia de la finca. (hasta a aquí no se requiere solicitar información al núcleo familiar solicitante)
  13. En caso de duda debidamente razonada, solicitar las escrituras de traspaso que se consideren necesarias.
  14. Finalmente, realizar la visita de campo para determinar quien vive en la propiedad traspasada y determinar donde vive el núcleo familiar postulante. Si existe coincidencia se debe rechazar el trámite, remitiéndolo al BANHVI con un informe detallando el análisis realizado.

Cabe mencionar, que en caso que la verificación de histórico sea positiva, la entidad deberá realizar la justificación de dichos movimientos, lo descrito anteriormente es únicamente las bases para que la entidad realice el análisis, no es un cuestionario que deba realizar el solicitante.

### Solicitud de Segundo Bono:

Según lo establecido en el artículo 50 de la Ley del SFNV un Segundo Bono se puede otorgar cuando una familia que ya recibió el subsidio habitacional ha perdido la vivienda, parcial o totalmente, a causa de “catástrofes naturales o producidas por siniestros, caso fortuito o fuerza mayor, o bien si el primer bono fue para construcción con material de bambú, será condición que la familia continué reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio y que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños ocasionados por la catástrofe”.

Tomando en cuenta lo anterior será requisito que la familia postulante mantenga la póliza activa sobre la vivienda.

En estos casos se debe presentar lo siguiente:

Informe de la Comisión Nacional de Emergencia (CNE), Ministerio de Salud, Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos (MIVAH), Municipalidad o profesional responsable (Debe ser el responsable de la Dirección Técnica de la Obra)

En los casos de Bambú, el perito en el avalúo deberá indicar que la casa fue construida en Bambú y que por su estado se deberá de demoler la vivienda.

Para los casos fortuito o fuerza mayor se pueden definir de la siguiente forma: Fortuito (causa interna) Incendio, la explosión en una vivienda, el derrumbe de la misma por causas no imputables a la naturaleza y otros similares. Fuerza Mayor causa externa, imprevisible e irresistible, como la guerra, el terremoto, el huracán, la inundación, la caída de un rayo y otros. Es importante que se analice el estado de la vivienda, y se determine si existe algún material que sea rescatable para utilizarlo en la nueva casa, y el impacto que esta medida tenga sobre el monto del nuevo subsidio. Lo anterior debe presentarse por medio de una nota avalada por el profesional responsable de la obra en la cual certifique el valor de los materiales y mano de obra.

Para todos los casos se requiere certificación del INS, dónde se indique si la familia ha recibido algún tipo de indemnización.

Cabe mencionar que, para los casos de segundo bono, no aplica para el salario el estrato 1,5, y el monto sería hasta el bono máximo ordinario, según ingreso familiar, no obstante, si deberá cumplir estrictamente con todos los requisitos como un caso tramitado al amparo del artículo 59.

Para los casos tramitados al amparo del artículo 50, segundos subsidios por situaciones de emergencia, dónde su propósito sea Construcción en Lote Propio o para Reparación, ampliación, mejoras o terminación aplica hasta el tope indicado de 30 salarios que se refiere como monto de un bono ordinario según los ingresos brutos del núcleo familiar, cuando los propósitos sean Compra de vivienda existente, o compra de lote y construcción la familia podría optar por un bono dónde se financie parcial o en su totalidad la solución habitacional, este beneficio se aplicará a cualquier propósito, siempre y cuando sus ingresos sean iguales o inferiores a tres salarios mínimos. Además el monto total de solución no puede ser mayor al precio establecido como tope de interés social.

Por lo anterior se solicita circular este documento entre todos los analistas de bono familiar.

Atentamente

MBA Martha Camacho Murillo.

Directora FOSUVI

MCM/asm/kcc/hmc\*

* Auditoria Interna, recomendación 4298

Archivo