22 de marzo de 2019

DF-CI-0324-2019

Señores (as)

Directores o Jefes de Crédito

Entidades Autorizadas

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Estimados señores:

Mediante informe de Auditoría FO-FIN-001-2018, del 25 de octubre de 2018, se recomienda a la Administración en relación con el registro de empresas constructoras asociadas a casos individuales (ordinarios o Artículo 59), o de proyectos, lo siguiente:

*“Solicitar a la jefatura del Departamento de Análisis y Control que, en coordinación con el Departamento de Tecnologías de Información, gestionar la emisión de una circular o directriz a las Entidades Autorizadas, para que se registren las empresas constructoras de bonos individuales y proyectos y se pueda relacionar esa información con alertas sobre el comportamiento de esas empresas en la inversión de los recursos del bono familiar de vivienda.”*

Desde el 2012, se había habilitado su registro en el Sistema de Vivienda en los datos de la construcción, la empresa o persona a cargo del proceso constructivo. Se han realizado hasta la fecha, registros por parte de las entidades autorizadas donde se consigna como administrado por el beneficiario o arquitecto genérico, siendo que los expedientes de bono familiar están siendo recibidos por la entidad de parte de empresas constructoras, no registrándose en el sistema como corresponde. Cuando se registra “administrado por el beneficiario”, y éste posteriormente a la aprobación del bono familiar, firma un contrato con una empresa constructora, pudiendo ésta, estar en morosidad con la seguridad social, entre otras responsabilidades, condición debe considerarse como un factor de riesgo, sobre la situación de la empresa constructora y su administración.

Es importante destacar la responsabilidad de la Entidades Autorizadas en relación con la verificación de la información de las Empresas Constructoras y que se encuentra tipificado en nuestra normativa. Indica el artículo 9 del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en lo que interesa lo siguiente:

*“La selección de los desarrolladores de vivienda será responsabilidad exclusiva de cada Entidad Autorizada, la cual deberá guiarse por criterios de eficiencia y excelencia técnica y los antecedentes del desarrollador, tanto dentro como fuera del Sistema.”*

Por lo anterior todas las Entidades Autorizadas están en la obligación de solicitar a las Empresas Constructoras/Desarrolladoras, toda aquella documentación que demuestre la idoneidad de una empresa para participar en el manejo y administración de fondos públicos. Adicionalmente y no menos importante, conocer si esa Empresa tramita en otras Entidades Autorizadas, y si su capacidad instalada en materia de manejo de recursos totales del Sistema, responde a lo reflejado en sus estados financiaros y capacidad operativa.

A lo largo de la historia del BANHVI algunas empresas constructoras, han incurrido en atrasos en el proceso constructivo o desvío de recursos, afectando a las familias beneficiarias. En función de lo anterior, se les recuerda la siguiente normativa:

*"Artículo 173 bis LSFNV.-*

*El ejecutor de un proyecto de vivienda financiado con recursos del Sistema que, directa o indirectamente, permita o autorice que la calidad o cantidad de los materiales empleados en la construcción de ella sea inferior a la especificada en el proyecto constructivo* ***o, bien, que desvíe recursos hacia otros proyectos****, que cobre, a los beneficiarios de las viviendas, precios por encima de los autorizados por el Banco, incurrirá en los delitos de fraude o especulación en los términos previstos en el Código Penal o Ley de Protección al Consumidor.* ***Asimismo, los funcionarios y directores de las entidades autorizadas y del Banco Hipotecario de la Vivienda que, habiéndose enterado de las irregularidades, no las denuncien ante el Ministerio Público podrán ser acusados de cómplices o encubridores****." (El destacado no es del original)*

***Artículo 8 del Reglamento para la Organización y Funcionamiento del SFNV.***

***c) Controlar, por medio de sus funcionarios de planta y de sus respectivos profesionales externos o consultores contratados expresamente, que las viviendas y los proyectos de vivienda, la calidad de los materiales, del diseño y la construcción de las obras se lleve a cabo de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Caso contrario deberá la Entidad Autorizada interponer, ante las autoridades correspondientes, las denuncias del caso.***

***Dentro del Sistema, la Entidad Autorizada será responsable solidariamente ante el Banco y cualquier perjudicado, de cualquier daño que pueda ser ocasionado por la actuación de sus funcionarios y profesionales, cuando se demuestre que estos actuaron con dolo, negligencia o culpa grave.***

***Lo anterior se entiende sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades primarias que corresponden a los profesionales del desarrollador y de la empresa constructora responsables de las obras, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.***

Debido a lo anterior, se les recuerda su obligación de que en cada expediente de bono familiar que se tramita y que sea recibido directamente de una empresa Constructora/Desarrolladora, o de una familia que tiene un contrato con una empresa Constructora/Desarrolladora, el expediente deberá ser asociado en el Sistema de Vivienda a dicha empresa. Estos registros además son de suma importancia para nuestra institución, ya que nos dan una estadística real del trámite de expedientes mediante Empresas.

Por lo anteriormente expuesto, el incumplimiento de esta disposición, podrá ser motivo de rechazo del expediente, cuando se logre determinar la omisión en el registro.

Adicionalmente, podrán sufrir sanciones administrativas, legales o de otra índole, aquellas Entidades Autorizadas, que en revisiones a posteriori realizadas por el BANHVI, se demuestre que han ocultado la participación de empresas constructoras.

Se les recuerda que todo trámite donde medie una empresa Constructora/Desarrolladora, es obligación de la entidad verificar que la misma se encuentre al día en el pago de sus obligaciones.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo, MBA

Directora FOSUVI

MCM/asm/hmc\*

* Archivo