



GG-CI-0011-2022

5 de enero de 2022

Señores

Gerentes Generales

Entidades Autorizadas

SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Estimados señores:

Reciban un cordial saludo de nuestra parte.

Como parte de los procesos de mejora continua y de implementación de lecciones aprendidas en el financiamiento de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, nos permitimos recordarles la importancia de realizar un análisis exhaustivo de las solicitudes de financiamiento que se someten a consideración y calificación de las Entidades Autorizadas para su posterior conocimiento por parte del BANHVI.

Concreta y particularmente, en lo referente al análisis financiero y técnico de dichas solicitudes, según lo establecido en:

- 1- Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del SFNV, artículo 3 y artículo 8, inciso a y b. (anexo)
- 2- Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el corto y largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo del Subsidio para la Vivienda del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, artículos 6 y 18. (anexo)
- 3- Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda artículos 79 y 87. (anexo)

Al respecto, es importante prestar especial atención y establecer los controles necesarios en los procesos de revisión de la entidad y firma de contratos, la responsabilidad de las empresas desarrolladoras y los profesionales responsables, en cuanto a la calidad y la suficiencia de los estudios técnicos requeridos para la elaboración de los alcances, diseños y planos constructivos de cada proyecto. Lo anterior, a efectos de minimizar la presencia de imprevistos y de obras adicionales que posteriormente deban ser financiadas. Lo anterior, por cuanto el BANHVI no financiará con recursos adicionales aquellos aspectos relativos a omisiones o errores en el diseño o por un mal manejo de la información contenida en los estudios básicos realizados para el proyecto.

Es por ello que, de la manera más atenta, les solicitamos girar las indicaciones respectivas a sus equipos de trabajo, a efectos de reforzar los controles, la profundidad y la calidad de



los análisis y requerimientos para la postulación de los proyectos, así como a establecer las medidas de control y de responsabilidad profesional en los respectivos contratos.

Finalmente, les instamos a realizar un análisis detallado del procesos de fiscalización y control que actualmente aplican en la supervisión de los proyectos, a efecto de establecer las medidas de control que garanticen los ejes de tiempo, costo y calidad de la obras. Este análisis de los procesos internos de cada Entidad es fundamental para valorar conjuntamente, las oportunidades de mejora que puedan surgir, aspecto para el cual estamos en la mejor disposición.

Atentamente,

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés.
Gerente General

DHC/yqd/scc

c.e: Ing. Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones, BANHVI
MBA. Martha Camacho Murillo, Dirección FOSUVI, BANHVI



Anexo. LEGISLACIÓN VIGENTE CITADA EN EL OFICIO.

1. Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del SFNV, artículo 3 y artículo 8 inciso a y b.

Reglamento Organización del Sistema Financiero Nacional para Vivienda No 25788-MP-MIVAH.

Artículo 3°—Distribución de funciones: Sin perjuicio de las otras funciones señaladas en la Ley y el presente reglamento, se entiende que corresponde al Banco, como Entidad Financiera de segundo grado y como Ente Rector, proceder a la canalización de recursos financieros hacia las Entidades Autorizadas para que éstas a su vez los destinen a las operaciones propias del Sistema, todo con base en los reglamentos, directrices y acuerdos vigentes en la materia y sin perjuicio de los recursos que las mismas Entidades están obligadas a destinar en el Sistema. Los estudios, análisis y decisiones técnicas de las operaciones de vivienda y la responsabilidad que de ello se derive, estarán a cargo de las Entidades Autorizadas.

Artículo 8°—Atribuciones y responsabilidades de las Entidades Autorizadas: De conformidad con lo señalado en el artículo 3° del reglamento, corresponde y es responsabilidad exclusiva de las Entidades Autorizadas:

a) Tramitar, calificar y aprobar o rechazar técnicamente, previa exigencia y estudio de los documentos correspondientes, las solicitudes de postulación al beneficio del Bono Familiar de Vivienda y otros créditos y subsidios del Sistema, de conformidad con la reglamentación que al efecto emita el Banco. Se entiende que el otorgamiento de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda es de carácter discrecional para el Banco y se hará de conformidad con su disposición de recursos.

b) Tramitar, estudiar y aprobar o rechazar según sea el caso, las solicitudes de financiamiento de proyectos individuales o colectivos que presenten los interesados, verificando los aspectos técnicos y financieros de los proyectos, así como los antecedentes técnicos de los desarrolladores y constructores, para informarlo posteriormente al Banco, de acuerdo con la reglamentación correspondiente.



2. Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el corto y largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo del Subsidio para la Vivienda del artículo 59 de la LSFNV, artículos 6 y 18.

Reforma al Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en Corto y en Largo Plazo para Proyectos de Vivienda, con Recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, Art. 59 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios).

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Sección Primera

Desarrollo de un proyecto sin financiamiento de corto plazo

Artículo 6.- Sujetándose a los lineamientos del MIVAH, un desarrollador puede llevar a cabo la construcción de determinado proyecto de vivienda con recursos propios, ajustándose a las especificaciones que haya establecido el MIVAH lo mismo respecto a la ubicación del proyecto, al número de viviendas y a sus características para el segmento de beneficiarios. La Entidad Autorizada y el BANHVI deberán en su momento estudiar la propuesta y revisar exhaustivamente, entre otros, los precios propuestos, para lo cual el BANHVI investigará e informará regularmente, cuáles son los precios que se presentan en el mercado de inmuebles y de la vivienda.

Sección Tercera

Desarrollo en terrenos urbanizados o por urbanizar, propiedad del desarrollador o de terceros

Artículo 18.- En los casos regulados en la presente sección, la iniciativa en la formación del proyecto es de un tercero interesado, no del BANHVI ni de la Entidad Autorizada por lo que la selección del desarrollador no corresponde al SFNV. Deberá estudiarse, la oferta recibida para su aprobación o rechazo atendiendo la técnica universal aplicable en la aprobación de créditos bancarios, verificando que se trate de un desarrollador conforme a los criterios previamente establecidos por el SFNV y se determinará que se trata de un proyecto de interés para el Estado. Aspectos como la ubicación del proyecto, número de soluciones, características de las mismas, precios etc., deben coincidir con la voluntad del Estado conforme los lineamientos generales del MIVAH. Corresponderá a los beneficiarios presentar todos los documentos necesarios para la confección del expediente ante la entidad.

3. Reglamento de Operaciones del SFNV artículos 79 y 87.



Artículo 79.- Responsabilidad del BANHVI y de las Entidades Autorizadas: En materia de funciones y responsabilidades del BANHVI y de las Entidades Autorizadas en la tramitación, aprobación y otorgamiento de créditos dentro del Sistema, se aplicará lo dispuesto en la Ley del Sistema, sin perjuicio de lo señalado en el presente Reglamento y en otras leyes y disposiciones especiales.

Artículo 87.- Alcances de la aprobación: La Entidad Autorizada podrá proceder a la aprobación del financiamiento de un proyecto cuando, de conformidad con la evaluación técnica y financiera de éste, del desarrollador y del constructor, y de la programación financiera de la Entidad, el proyecto sea viable técnica y financieramente, cuente con una demanda potencial satisfactoria y la Entidad esté en capacidad de otorgarle el financiamiento requerido, velando a la vez por la recuperación de su crédito.