

REGLAMENTO SOBRE OPCIONES DE FINANCIAMIENTO EN EL CORTO Y EN EL LARGO PLAZO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA, CON RECURSOS DEL FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA DEL ARTICULO 59 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA (ERRADICACIÓN DE TUGURIOS Y CASOS DE EMERGENCIA)

CAPITULO PRIMERO
Sección Única
Lineamientos Especiales

Artículo 1.- Se establecen las siguientes definiciones para los efectos de aplicar el presente reglamento:

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda.
FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda.
LSFNV: Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Artículo 2 .- El objetivo del presente reglamento es el de complementar la normativa vigente en materia de aplicación de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, en cuanto a la asignación, destino y control de los recursos regulados en el artículo 59 de la LSFNV para proyectos de vivienda de erradicación de tugurios y situaciones de emergencia, estableciendo nuevos procedimientos de financiamiento mediante el complemento y aclaración de las normas vigentes en la materia.

Artículo 3.- No se financiarán proyectos de vivienda con recursos del FOSUVI, si no responden a la planificación de la atención de grupos prioritarios en riesgo social, o no se adaptan en cuanto a especificaciones técnicas, ubicación y tipos de viviendas, a los lineamientos generales que dicte el Estado, por medio del MIVAH, especialmente para erradicación de tugurios y atención de situaciones de emergencia. El BANHVI tomará en cuenta esta información para la planificación y desarrollo de los programas del FOSUVI de cada año y para la coordinación con las entidades autorizadas de la elaboración de sus planes operativos anuales. Todo proyecto sobre el cual se solicite financiamiento en el corto o en el largo plazo, o en ambos, deberá ser desarrollado y construido con estricta sujeción a los lineamientos indicados y a los planes reguladores vigentes y demás normativa aplicable.

Artículo 4.- Los grupos organizados podrán sugerir potenciales beneficiarios del bono, sin que eso implique que se asegure el otorgamiento del subsidio. La selección de la población prioritaria corresponderá al SFNV usando como guía la información general básica que suministre el MIVAH. Las entidades autorizadas deberán decidir quién califica o no para recibir el subsidio de conformidad con la normativa vigente.

CAPITULO SEGUNDO
Opciones de Financiamiento

Artículo 5.- Las opciones de financiamiento para la asignación de los recursos regulados en el artículo 59 de la LSFNV y destinados a la construcción de proyectos de vivienda son: desarrollo de un proyecto sin solicitud de financiamiento de corto plazo, desarrollo en terrenos propiedad del BANHVI y desarrollo de un proyecto en terrenos propiedad de un desarrollador o de terceros.

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.

Artículo 7.- Para asegurar el financiamiento de largo plazo, el desarrollador debe registrar el proyecto de vivienda ante una Entidad Autorizada y el BANHVI, cumpliendo con los requisitos usuales: planos, permisos, presupuestos, personerías jurídicas etc. Es requisito indispensable que el desarrollador segregue en cabeza propia el inmueble en forma anticipada, para lograr posteriormente la formalización puntual y acelerada de los casos conforme vayan siendo construidas las viviendas, y que se cumplan los parámetros del BANHVI de satisfacción de la demanda que se ha planteado atender. Posteriormente el desarrollador deberá presentar una constancia emitida por la Municipalidad respectiva, que indique que el proyecto fue recibido a satisfacción y que no se encuentran obras pendientes de construcción sujetas a garantías de cumplimiento.

Artículo 8.- Corresponderá a los beneficiarios interesados, recolectar y presentar por los medios que consideren oportunos los requisitos solicitados por el SFNV a efecto de completar el expediente administrativo del subsidio y proceder a su análisis y calificación como beneficiario. La calificación definitiva para el financiamiento depende de que el beneficiario cumpla a satisfacción con todos los requisitos de la normativa vigente.

Artículo 9.- Si la Entidad Autorizada considera que el planteamiento del desarrollo del proyecto es correcto, lo aprobará preliminarmente y remitirá al BANHVI solicitando la aprobación de un contrato de administración de los recursos FOSUVI suficiente para financiar a los beneficiarios la adquisición de las futuras viviendas del proyecto. De aprobarse los recursos, la entidad dispondrá de ellos para asegurar al desarrollador la compra de los inmuebles, en el entendido que una vez concluida la construcción, ésta será aceptada bajo responsabilidad del desarrollador y las viviendas serán calificadas como susceptibles de ser habitadas una vez que se haya verificado que todos los parámetros técnicos establecidos en planos y especificaciones constructivas y la normativa nacional se hayan cumplido a cabalidad.

Artículo 10.- La Entidad Autorizada deberá calificar y el BANHVI deberá aprobar o improbar finalmente y mediante sus mecanismos de revisión y control a los futuros beneficiarios para el plan de inversión de compra de vivienda existente. La Entidad Autorizada recibirá y analizará los expedientes correspondientes y conforme el desarrollador vaya concluyendo la construcción de las casas, se irán formalizando los casos y ubicando a las familias en las viviendas previa formalización de los casos en la forma ya regulada por el SFNV.

Artículo 11.- De ser necesario se procederá en éstos casos a la firma de un contrato de administración entre la Entidad Autorizada y el BANHVI conforme lo indica el artículo 66 Bis del Reglamento de Operaciones del SFNV, con el fin de garantizar la disposición de los recursos que se requieren para el largo plazo. Ello sin perjuicio del pago individualizado y sistemático de cada operación.

Artículo 12.- Concluido el proceso de formalización individual de las operaciones y pagadas las compras al desarrollador, se procederá a liquidar el contrato de

administración y la Entidad Autorizada presentará un informe de liquidación al BANHVI y reintegrará los recursos sobrantes, con lo cual se dará por concluida la operación.

Sección Segunda

Desarrollo en terrenos propiedad del BANHVI

Artículo 13.- En los casos de desarrollo y construcción de un proyecto en terrenos propiedad del BANHVI se requerirá de la precalificación de las familias beneficiadas, de un estudio de prefactibilidad y factibilidad elaborado por el BANHVI que determine la viabilidad del proyecto, y de una fuerte fiscalización por avance de obras, especialmente para el primer desembolso. Esta fiscalización estará a cargo de la Entidad Autorizada. El desarrollador puede eventualmente aportar el primer desembolso en lugar de la respectiva garantía, si así éste lo decidiere.

Artículo 14.- En el proceso de selección del constructor no se involucrará a un grupo organizado. Se requerirá contar con un empresario que reúna las condiciones de desarrollador, debidamente registrado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, y que califique conforme al perfil y criterios definidos por el BANHVI. La Entidad Autorizada procederá a la selección de la oferta más conveniente de acuerdo con los lineamientos que al efecto le establecerá el BANHVI en forma casuística. Una vez cumplida esta etapa deberá trasladar el caso al BANHVI con la solicitud del financiamiento correspondiente mediante el adelanto de los recursos vía el procedimiento del artículo 66 Bis del Reglamento de Operaciones del SFNV.

En aquellos casos en que mediante evidencia documental se demuestre que previo a la consolidación de la donación del terreno al FOSUVI, existían relaciones formales entre familias y organizaciones con determinado desarrollador, constructor de vivienda, la financiación de estos casos, se llevará a cabo respetando las relaciones contractuales previas que existan entre los beneficiarios y los constructores. Lo anterior, siempre y cuando el desarrollador esté debidamente registrado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, califique conforme al perfil y criterios definidos por el BANHVI y no esté objetado por ninguna Entidad Autorizada ni por este Banco.

Adicionalmente –y conforme lo establece el Manual de Políticas y Procedimientos del FOSUVI- la Unidad Técnica de esa Dirección deberá emitir un dictamen positivo o negativo sobre la idoneidad del terreno a ser donado, a fin de aceptar o rechazar el mismo, dándose por entendido que de aceptarse, las potenciales familias beneficiarias deberán cumplir luego con todos los requisitos correspondientes para recibir el subsidio habitacional.

(El párrafo segundo y tercero fueron adicionados mediante acuerdo de Junta Directiva N°1, artículo 2, Sesión 54-2003 del 3 de noviembre del 2003, publicado en la Gaceta N. 227 del 25 de noviembre del 2003).

Artículo 15.- El BANHVI suministrará a la Entidad Autorizada otros documentos e información, como el diseño de sitio y estudios preliminares. En todo caso, aspectos como área de los lotes, área de construcción, tipo de sistema constructivo etc., serán decididos únicamente por el BANHVI.

Artículo 16.- También el BANHVI podrá mantener –para éste tipo de casos- un registro de desarrolladores debidamente precalificados. De dicho registro se podrá seleccionar, respetando el principio de igualdad, a los desarrolladores que atenderán estos casos.

Artículo 17.- Durante la etapa del desarrollo de la construcción del proyecto y las viviendas, la Entidad Autorizada deberá llevar a cabo la calificación definitiva de los beneficiarios, segregar el inmueble en cabeza propia y conforme estén construidas las viviendas, formalizar las operaciones individuales. Por tratarse de terrenos propiedad

del BANHVI, todos los trámites se centralizarán en la Entidad Autorizada, quien contratará como parte de la construcción del proyecto, la segregación en cabeza propia. Le corresponderá al desarrollador garantizar y ejecutar hasta el final la recepción de las obras por parte de la respectiva Municipalidad.

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.

Artículo 19.- Un grupo organizado que sea propietario del inmueble puede participar en estos procedimientos mediante una alianza con el desarrollador, coadyuvando con el desarrollo del proyecto. Sin embargo, no podrá figurar como responsable directo del proyecto ni como deudor ante el SFNV, de forma tal que las asociaciones civiles o grupos organizados no actuarán como desarrollador y el contrato de construcción debe estar suscrito únicamente entre la entidad autorizada y el constructor, precedido por la donación al BANHVI de los terrenos que son propiedad de asociaciones.

(Así modificado mediante acuerdo 3, sesión 01-2012 del 09 de enero del 2012, publicado en La Gaceta N. 20 del 27 de enero del 2012).

Artículo 20.- En estos casos será necesario que el desarrollador entregue garantías a la Entidad Autorizada por los fondos girados del SFNV. En el contrato de administración o de fideicomiso de los adelantos de recursos del FOSUVI firmado entre la Entidad Autorizada y el BANHVI, se deberán indicar las garantías a solicitar al desarrollador y comprometerse la Entidad Autorizada a que cualquier ejecución de una garantía tiene como finalidad imputar los pagos en primer lugar a las acreencias del BANHVI y que todo saldo en descubierto que se llegue a generar por culpa o dolo de la Entidad Autorizada deberá ser cubierto por ésta a favor del BANHVI y directamente de su patrimonio.

Artículo 21.- Cuando la Entidad Autorizada remita al BANHVI la solicitud de financiamiento vía artículo 66 BIS del Reglamento de Operaciones del SFNV, deberá especificarse la clase de garantía requerida al desarrollador y su forma de ejecución. La garantía debe ser una de las ya previstas en la normativa del SFNV.

Artículo 22.- Cuando un proyecto de vivienda se haya tramitado de conformidad con lo indicado en la sección primera del presente capítulo bajo la modalidad de compra de lote urbanizado, se podrán agrupar posteriormente varios de esos casos con la finalidad de lograr la construcción de las viviendas. También se podrá tramitar el adelanto de los recursos del Bono Familiar de Vivienda al amparo del artículo 66 BIS indicado, pero cumpliendo con los requisitos que requiere un proyecto de vivienda conforme a lo previsto en las presentes normas.

CAPITULO TERCERO
Sección Única
Disposiciones Varias

Artículo 23.- Previamente a los estudios de factibilidad de cualquier proyecto, es necesario que las Entidades Autorizadas determinen si las familias califican como potenciales beneficiarios del Bono, verificando condiciones básicas como: conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades, ingresos y el no haber recibido Bono con anterioridad. Lo anterior con el propósito de minimizar atrasos en la formalización individual de los proyectos financiados.

(Reformado por el Acuerdo de Junta Directiva N. 7, artículo 12 de la sesión 10-2003 del 20 de febrero del 2003)

Artículo 24.- Cuando una Entidad Autorizada del SFNV recibiere un inmueble o proyecto de vivienda en dación en pago, remate o forma análoga, y el mismo requiriere su conclusión y la Entidad Autorizada financiamiento del BANHVI con recursos del FOSUVI, aquella Entidad Autorizada deberá designar al constructor de las obras respetando los principios de la contratación administrativa. Caso contrario, no se aprobará el financiamiento solicitado.

Artículo 25.- La canalización de recursos hacia un proyecto de vivienda siempre es una actividad discrecional del BANHVI. Por tal motivo, ésta entidad se reserva el derecho de rechazar una solicitud, en forma total o parcial, cuando no se observen estrictamente los lineamientos establecidos en la presente reglamentación o en otras disposiciones legales aplicables en la materia.

Artículo 26 .- Ante el SFNV el Desarrollador es el responsable primario del proyecto, con independencia de si ha contratado con otro sujeto la realización física de las obras.

Artículo 27.- De presentarse situaciones de emergencia debidamente declaradas por el Poder Ejecutivo, el BANHVI podrá dictar normas especiales que contribuyan excepcionalmente a satisfacer el interés público. Para ello podrá incluso excepcionar, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, la aplicación de una o varias de las disposiciones contenidas en la presente normativa.

CAPITULO CUARTO

Sección Única

Reformas Reglamentarias

Artículo 28.- Se reforma el artículo 38 del Reglamento de Operaciones del SFNV, y se agrega un nuevo artículo que será el 66 Tertius, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 38: Proyectos elegibles: *Para recibir los beneficios de los programas regulados por el presente reglamento, el o los proyectos correspondientes deberán ser presentados al BANHVI por la Entidad Autorizada, cumpliendo con los requisitos usuales y debidamente documentado. En todo caso, sólo serán elegibles aquellos proyectos que contribuyan a cumplir con los objetivos previstos por la Ley.*

“Artículo 66 Tertius: Otras condiciones del adelanto: *El procedimiento de adelanto de recursos contemplado en el artículo anterior no generará un endeudamiento de la Entidad Autorizada ante el Banco, pero aquella deberá responder de la administración de los recursos en casos de pérdida de los mismos por culpa o dolo de sus empleados o funcionarios. En los casos en que fuere necesario, conforme al contexto en que se desarrolle el proyecto de vivienda, la Entidad Autorizada deberá exigir al desarrollador /constructor el otorgamiento de garantías cuya eventual ejecución servirá para cubrir los recursos aportados por el BANHVI. Lo anterior se entiende sin perjuicio del otorgamiento de garantías al BANHVI de parte de la Entidad Autorizada, cuando así se requiriere de parte de la primer entidad. Todo saldo en descubierto en perjuicio del BANHVI y generado por culpa o dolo de la Entidad Autorizada, deberá ser cubierto por ésta.*

Este procedimiento podrá ser utilizado también para el desarrollo de proyectos habitacionales en inmuebles propiedad del BANHVI quien previamente realizará los estudios de prefactibilidad y factibilidad necesarios.. El trámite del proyecto se realizará por medio de una Entidad Autorizada, quien para la selección del desarrollador aplicará los principios de la contratación administrativa.

En todos los casos de financiamiento de proyectos de vivienda al amparo del presente artículo y del artículo anterior, el desarrollador del proyecto deberán ser personas físicas o jurídicas con solvencia financiera, experiencia en la construcción de vivienda y que cumplan con los requisitos legales que para tales empresas o personas exijan los entes y autoridades que regulen y fiscalicen el campo de la construcción.”

CAPÍTULO QUINTO

Sección Única

Disposiciones Finales

Artículo 29.- En lo no previsto en las presentes disposiciones se aplicará la demás normativa del SFNV.

Artículo 30.- Las presentes disposiciones rigen a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

TRANSITORIO: De conformidad con el anexo, los Proyectos que en él se indican se exceptúan de la presente normativa, debido a que son Proyectos que previamente se habían determinado como prioritarios de ejecución por el MIVAH y el BANHVI, bajo criterios de: maduración del proyecto, índice de desarrollo social, antigüedad, precariedad y riesgo. En estos casos los proyectos se ejecutarán bajo la normativa vigente antes de la emisión de las presentes disposiciones, pero el desarrollador deberá tener capacidad empresarial verificable por la Entidad Autorizada, quien deberá rechazar las ofertas que considere inaceptables. No obstante, deberán ejecutarse bajo los principios de celeridad y eficiencia conforme a la normativa existente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para determinar el perfil de la solución de vivienda se utilizarán los parámetros y normas generales de referencia del MIVAH, previamente al inicio de la fase de prefactibilidad y factibilidad de cada uno de los proyectos, comunicando a los comités locales la emisión de tales precalificaciones.

Los proyectos de vivienda que se eximen de la presente normativa, deberán cumplir con todos los requisitos señalados en el Formulario BANHVI 3-99 y sus anexos, así como en toda la normativa aplicable de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas.

(El segundo párrafo de este artículo fue adicionado mediante acuerdo de Junta Directiva N° 7, artículo 12, sesión 10-2003 del 20 de febrero del 2003, publicado en La Gaceta N. 44 del 4 de marzo del 2003.)

ANEXO

Proyecto

Cantón

Purral	Goicoechea
La Laguna	Aguirre
Paso Tempisque	Carrillo
Hijos De Ricardo	Desamparados
Los Laureles	Esparza
Viquillas II	Golfito
Las Cascadas	Guácimo
La Radial	Heredia
Dos Palmeras	Paraíso
Sitradique	Parrita
Villa Bruselas	Puntarenas
Loma Linda	Puriscal
Barrio Jerusalem	Santa Cruz
Santa Rosa	Turrialba
Riojalandia	Puntarenas
El Fortín	Heredia
Lomas del Sol	Buenos Aires
Santa Isabel	Cartago
Valle del Sol	Cartago
Cerro Verde	Paraíso
Emergencia Turrialba	Turrialba
La Sole	Pococi
San Pablo	Acosta
Calle Redonda	Santo Domingo
Potrerosillos	San Rafael
Nuevo Milenio	Heredia
La florencia	Coronado

(Los últimos cuatro proyectos fueron adicionados mediante acuerdo de Junta Directiva N.1, artículo 2, sesión 15-2003, del veintisiete de marzo del dos mil tres, publicado en La Gaceta N. 69 del ocho de abril del dos mil tres).