



GG-OF-1121-2020

28 de setiembre de 2020

Señor
Luis Froilán Salazar González

Estimado señor:

Mediante la presente damos respuesta a su estimable oficio 205 DEPCH- 2020 del pasado 09 de setiembre, le informamos lo siguiente.

Al respecto le citamos lo que señala el artículo 175 de la Ley 7052 del sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV):

Artículo 175.-Los bienes inmuebles declarados de interés social y que hayan sido financiados y adquiridos mediante el subsidio o el bono familiar de la vivienda establecido en esta ley no podrán ser enajenados, gravados o arrendados, bajo ningún título, gratuito u oneroso, durante un plazo de diez años, contado a partir de la fecha en que se formalice en escritura pública el otorgamiento del subsidio. De igual forma, no se podrá cancelar el régimen de patrimonio familiar si no ha transcurrido dicho plazo. Lo anterior con la salvedad de que se cuente con la debida autorización del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi). El uso y el usufructo de estos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el subsidio, salvo que se cuente con la autorización indicada otorgada a favor de terceros. El Registro inmobiliario cancelará, de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga esa autorización.

En ningún caso se otorgarán autorizaciones para llevar a cabo el traspaso o el arrendamiento de los inmuebles a favor de personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, o cuando el traspaso o el arrendamiento tenga como finalidad modificar el destino habitacional del inmueble. Los casos de expropiación se regirán por la Ley No.7495, Ley de Expropiaciones, de 3 de mayo de 1995, que fue reformada integralmente por la Ley N° 9286, de 11 de noviembre de 2014, sin que en estos el beneficiario deba reintegrar el monto del subsidio, aunque no podrá postularse nuevamente para recibir tal beneficio por segunda vez, más que en los casos expresamente contemplados en esta ley.

La Junta Directiva del Banhvi podrá delegar, en las entidades autorizadas, el otorgamiento de las autorizaciones, conforme a las reglas que ella determine. Asimismo, podrá establecer, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el



monto del subsidio o el bono de la vivienda recibido, con o sin carga financiera calculada de acuerdo con la tasa de interés legal.

Podrá exigirse en la vía ejecutiva hipotecaria o simple, según sea el caso, el reintegro del subsidio, más los respectivos intereses a la tasa de interés legal desde la fecha de su otorgamiento hasta la fecha del efectivo reintegro, cuando se determine administrativamente, previa audiencia al beneficiario y mediante el procedimiento administrativo ordinario, que este ha incurrido en una o varias de las siguientes faltas:

- a) Que obtuvo el subsidio o el bono con base en el suministro de datos falsos.*
- b) Que varió o modificó, de forma parcial o total, el destino de los fondos del subsidio o el bono de vivienda obtenido.*
- c) Que dispuso del inmueble en contra de lo estipulado en el párrafo primero de este artículo.*
- d) Cuando se determine que, dentro del grupo familiar beneficiado por el subsidio, existen uno o más propietarios de viviendas que se encuentran usufructuando, comercializando o, en general, lucrando con uno o varios de dichos inmuebles.*
- e) Cuando el beneficiario o alguno de los miembros del núcleo familiar beneficiado dañen total o parcialmente la vivienda, con el fin de comercializar sus componentes.*
- f) Cuando junto con otro u otros propietarios colindantes el o los beneficiarios del bono familiar decidan utilizar o unir sus viviendas con el objeto de instalar una actividad comercial o negocio mercantil o industrial.*
- g) Cuando el beneficiario transforme sustancialmente la finalidad habitacional del inmueble, para darle a este un destino diferente, aunque este no tenga ánimo de lucro.*
- h) Cuando se haya hecho abandono de la vivienda por parte de los beneficiarios a favor de terceros a título gratuito u oneroso, o bien, se haya hecho dicho abandono sin que el inmueble sea habitado.*

El Banhvi estará autorizado para realizar el procedimiento administrativo y cobrar cualquier suma adeudada a su favor, únicamente contra el o los beneficiarios que hayan incurrido en la acción o la omisión de forma directa o personal, sin sancionar a los otros integrantes del grupo familiar ajenos a dicha acción u omisión y sin ejercer en tales casos una acción ejecutiva hipotecaria contra el inmueble, sino una acción monitoria dineraria contra el o los responsables directos, de acuerdo con lo que se determine en la resolución administrativa final.

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales previstas en las disposiciones legales correspondientes, los solicitantes o los beneficiarios de subsidios del bono familiar de vivienda que violaran las disposiciones contempladas en el presente artículo, o bien, que se postularan para obtener los beneficios del bono familiar o ya lo hayan recibido, suministrando información falsa o fraudulenta, o bien, ocultando información esencial, de forma parcial o total, quedarán inhabilitados para postularse para un nuevo subsidio, durante un período de diez años, contado a partir de la fecha en que

quede firme la disposición o el acto administrativo que declare tal situación. Esta inhabilitación se aplicará únicamente a los miembros del grupo familiar que sean declarados administrativamente como sujetos activos de tal accionar ilícito. En todos los casos, se observará el debido proceso. Los inmuebles que hayan sido financiados por medio del otorgamiento del bono de la vivienda serán inembargables durante un plazo de diez años, contado desde la fecha de otorgamiento del subsidio mediante escritura pública. Esta inembargabilidad no se aplicará en cuanto al Banhvi para los efectos de hacer exigible la devolución del bono familiar de vivienda, ni de las entidades autorizadas en cuanto a los créditos hipotecarios que hayan otorgado, con las autorizaciones del caso y con garantía sobre dichos bienes. (Así reformado por artículo 1° de la Ley para garantizar el buen uso de la vivienda de Interés Social, N° 9351 del 9 de marzo de 2016)”

En lo relacionado con la cantidad de familias extranjeras que reciben el beneficio del Bono Familiar de Vivienda, le adjuntamos la estadística de los últimos 5 años. Como puede apreciarse la participación de estas familias en la obtención del Bono, es de un 8.4% en promedio.

Bono Familiar de Vivienda						
Pagados del 01/01/2015 al 30/09/2020						
Año	Extranjeros		Nacionales		TOTAL	
	CASOS	MONTO	CASOS	MONTO	CASOS	MONTO
2015	764	6 171 168 888,57	10 103	78 078 004 599,66	10 867	84 249 173 488,23
2016	974	8 822 130 148,81	10 849	85 177 290 142,51	11 823	93 999 420 291,32
2017	920	8 496 005 533,34	10 235	86 928 995 341,96	11 155	95 425 000 875,30
2018	1 036	10 399 745 103,74	10 425	94 475 683 918,13	11 461	104 875 429 021,87
2019	1 160	11 266 343 064,57	11 684	107 815 206 336,03	12 844	119 081 549 400,60
2020	831	8 680 564 052,79	8 860	83 237 755 009,59	9 691	91 918 319 062,38
TOTAL	5 685	53 835 956 791,82	62 156	535 712 935 347,88	67 841	589 548 892 139,70

Porcentaje de participación					
Extranjeros		Nacionales		TOTAL	
CASOS	MONTO	CASOS	MONTO	CASOS	MONTO
7,0%	7,3%	93,0%	92,7%	100,0%	100,0%
8,2%	9,4%	91,8%	90,6%	100,0%	100,0%
8,2%	8,9%	91,8%	91,1%	100,0%	100,0%
9,0%	9,9%	91,0%	90,1%	100,0%	100,0%
9,0%	9,5%	91,0%	90,5%	100,0%	100,0%
8,6%	9,4%	91,4%	90,6%	100,0%	100,0%
8,4%	9,1%	91,6%	90,9%	100,0%	100,0%



Otro tema importante del que usted nos hace mención tiene que ver con la supervisión de las viviendas. Al respecto el BANHVI realiza visitas anuales a los proyectos y verifica tanto la calidad de las viviendas como la calidad de las obras de infraestructura, para lo cual aplica el procedimiento interno del BANHVI PN-GPE-SC-PR02, el cual se le adjunta para su mejor comprensión. Con la aplicación de este procedimiento el BANHVI tiene la oportunidad de verificar no solo la calidad de las viviendas, sino que la habitabilidad de estas sea por las familias beneficiarias, en caso de que exista ocupación irregular, se procede a realizar la denuncia respectiva según se indicó anteriormente y se aplica el artículo 175 de la Ley.

Otro tema muy importante de rescatar es que el BANHVI ha estado trabajando en una nueva norma para selección de beneficiarios de proyectos, basados en la Directriz Presidencial N° 54-MP-MIVAH del 2016 *“Definición de población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”*, cuya finalidad es garantizar que las familias provienen de un proceso de selección y priorización objetivo, sustentado y documentado técnicamente. Adicionalmente, lo establecido en la Directriz Presidencial N° 060-MTSS-MDHIS del 2019 *“Priorización de atención de la pobreza mediante la utilización del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado dirigida a la Administración Central y descentralizada del sector social”*.

Esperamos que muy pronto el nuevo reglamento de selección de beneficiarios sea publicado para ponerlo en ejecución y con esto minimizar la fuga de una errónea selección de beneficiarios que pueda darse por otros métodos.

Finalmente, agradecerle por sus comentarios y sugerencias, las cuales serán tomadas en cuenta en un futuro esperamos no muy lejano, para posibles modificaciones de leyes y reglamentos, que nos permitan mejorar la eficiencia del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el otorgamiento de viviendas a las familias más necesitadas del país.

Atentamente,

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

DHC/mcm/scc

c.e. Ingeniera Irene Campos Gómez, Ministra, Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos
Sr. Emilio Robles Rodríguez, Asesor, Despacho Presidencial
MBA. Martha Camacho Murillo, Dirección FOSUVI, BANHVI