

LA GACETA N° 72 DEL 14 DE ABRIL DEL 2014

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 21-2014, del 10 de marzo de 2014, tomó el acuerdo N° 7, que indica lo siguiente:

“Acuerdo N° 7:

Considerando:

I.—Que la Ley N° 9157 “Ley de creación del fondo para el financiamiento de vivienda para clase media”, publicada en *La Gaceta* N° 197 del 14 de octubre de 2013, crea el Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media (FOFIVI), en cada una de las entidades públicas bancarias, mutuales, bancos privados y cooperativas de ahorro y crédito, que ostenten la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de brindar crédito para primera solución de vivienda a la clase media. En este sentido, siendo el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) una institución autorizada para establecer el FOFIVI y teniendo la condición de ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se estima conveniente crear dicho Fondo y emitir la reglamentación correspondiente.

II.—Que adicionalmente y según lo establece el artículo 8 de la citada Ley, el BANHVI está autorizado para otorgar avales a las familias con ingresos entre cuatro y diez salarios mínimos, hasta un quince por ciento (15%) como máximo, del financiamiento otorgado por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para estos efectos, el Transitorio único de la ley dispone que el BANHVI debe reglamentar este programa de avales para vivienda de clase media, a fin de establecer los mecanismos y procedimientos para la liquidación de los avales, así como el monto de las comisiones a cobrar por el otorgamiento de estos.

III.—Que por otra parte, mediante Decreto Ejecutivo número 37426-H del 13 de noviembre del 2012, publicado en el Alcance número 201 a *La Gaceta* número 29 del 11 de diciembre del 2012, se emitió el “Reglamento sobre garantías de las operaciones de crédito para vivienda” con base en lo que establece el inciso c) del artículo 116 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. A través de este programa, el BANHVI otorgaría a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda una garantía por incumplimiento de pago del deudor.

El citado Decreto se refiere a “garantías” de las operaciones de crédito, mientras que la Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media se refiere a “avales”. No obstante, técnicamente esta última expresión no es la más adecuada, pues el “aval” es un instituto aplicado para los títulos valores y es evidente que en el artículo 8 antes mencionado se utiliza la palabra “aval” como sinónimo de “garantía”. Y en esta dirección, la Asesoría Legal de este Banco estima que en esta legislación, “aval” debe entenderse como sinónimo de “garantía”, ya que de lo contrario habría que concluir que el BANHVI debe contar con dos fondos diferentes, uno de avales y otro de garantías, sin que sea sencillo llegar a determinar cuál sería la diferencia entre ambos.

IV.—Que como consecuencia del razonamiento anterior, esta Junta Directiva cuenta con una propuesta de reglamentación que incorpora el “Reglamento sobre garantías de las operaciones de crédito para vivienda”, corregido y adecuado junto con las normas de procedimiento que están pendientes de emitir y que precisamente se espera que lo sean vía reglamento autónomo del BANHVI, dirigido (como el actual reglamento) a operaciones de crédito del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en general.

V.—Que la Ley N° 9151 “Ley de acceso para la personas jóvenes”, publicada en *La Gaceta* N° 175 del 12 de setiembre de 2013, establece la creación, dentro del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), del Programa de Financiamiento de Vivienda para Jóvenes (PROFIVIJO), con el objetivo de que las personas jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar y de escasos recursos, se constituyan en beneficiarias de este Programa y puedan tener acceso, de manera efectiva y solidaria, al crédito para la obtención de vivienda.

VI.—Que tanto el FOFIVI como el PROFIVIJO son programas del FONAVI y consecuentemente se estima conveniente emitir en un solo reglamento, la normativa relacionada con el Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media, el Fondo de Financiamiento Pro Vivienda Joven, el “Reglamento sobre garantías de las operaciones de crédito para vivienda”, los “Lineamientos para el

otorgamiento y administración de los créditos del FONAVI” y el Reglamento General para la Gestión de Crédito del FONAVI.

VII.—Que para estos efectos, lo pertinente es aprobar, con carácter de borrador, el proyecto de reglamento propuesto por la Gerencia General y la Asesoría Legal con las notas GG-ME-1135-2013 y AL-0086-2013, y someterlo a consulta de todas las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del Ministerio de Economía, de las entidades representativas de intereses de carácter general o corporativo, y de todo otro interesado, para que tengan la oportunidad de exponer su parecer, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación del documento en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Por tanto, de conformidad con lo expuesto y con base en lo establecido en los artículos 54, 55, 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se acuerda:

1°—Aprobar el siguiente proyecto de:

**REGLAMENTO DE LOS PROGRAMAS DE CRÉDITO
Y AVALES DEL FONDO NACIONAL PARA
LA VIVIENDA DEL BANCO HIPOTECARIO
DE LA VIVIENDA
TÍTULO PRIMERO**

De los programas de crédito del FONAVI

Sección Primera

Disposiciones comunes para todos los programas

Artículo 1°—**Objetivo:** El proceso de otorgamiento de créditos a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (en adelante SFNV) con recursos del Fondo Nacional para Vivienda (en adelante FONAVI) y la administración de la cartera crediticia vigente se regirá por lo establecido en las presentes disposiciones y demás normas conexas.

Artículo 2°—**Incorporación de créditos a los programas:** El financiamiento que se otorgue mediante la aprobación de créditos con recursos del FONAVI por parte de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI) deberá estar enmarcado dentro de los programas de crédito aprobados por ese órgano, y cumplir con las condiciones que en ellos se establezcan.

Artículo 3°—**Actividad discrecional:** El otorgamiento de financiamiento es una actividad discrecional del BANHVI y no obligatoria. De conformidad con lo establecido en el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública, en cuanto a la aprobación del financiamiento, la adaptación del motivo al fin se podrá lograr mediante la inserción discrecional de condiciones, términos y modos, siempre que sean compatibles con la parte reglada del acto.

La aprobación o rechazo de las solicitudes de crédito presentadas por las entidades autorizadas estará sujeta incluso a razones de conveniencia y oportunidad para el BANHVI y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Sección Segunda

Programa de Créditos Ordinarios

Artículo 4°—**Establecimiento de Programas:** La Junta Directiva del BANHVI aprobará los diferentes programas de crédito que se establezcan con recursos del FONAVI, con indicación de sus condiciones generales relativas a montos máximos, plan de inversión, tasas de interés, plazos, forma de pago y tipo de garantías, entre otros. Estos programas podrán contemplar las modalidades de crédito convencional y líneas de crédito.

Artículo 5°—**Programa permanente:** De manera permanente, el BANHVI, tendrá en vigencia programas ordinarios del FONAVI mediante los cuales una entidad autorizada puede solicitar recursos de dicho fondo destinados al financiamiento habitacional, para el corto y para el largo plazo, aplicándose las normas generales previstas en esta reglamentación. Los programas creados mediante ley formal se regirán por las normas específicas contenidas en la normativa legal y reglamentaria.

Sección Tercera

Programa de Financiamiento de Vivienda para Jóvenes

Artículo 6°—**Objetivo:** De conformidad con la Ley de Acceso de Vivienda para las Personas Jóvenes,

el BANHVI promoverá programas de vivienda para los jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años de edad con núcleo familiar y para que tengan la posibilidad de adquirir casa propia.

Artículo 7°—**PROFIVIJO**: El BANHVI, por medio del FONAVI, contará con el Programa de Financiamiento de Vivienda para Jóvenes (PROFIVIJO), con el objetivo de que las personas jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar y de escasos recursos se constituyan en beneficiarios de este programa y puedan tener acceso, de manera efectiva y solidaria, a un crédito para vivienda en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI y de forma anual, se dedicará un porcentaje anual del FONAVI para constituir el PROFIVIJO, indicándose en ese mismo acuerdo la tasa de interés activa del BANHVI, la tasa de interés activa máxima que podrá cobrar la entidad autorizada a sus deudores o eventuales deudores, y el rango de los plazos crediticios.

Artículo 8°—**Acceso al crédito**: El acceso al crédito de largo plazo con recursos del PROFIVIJO se facilitará por medio del otorgamiento de créditos de largo plazo que a su vez otorgará el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que así lo soliciten y de acuerdo con las normas del presente reglamento.

Por medio de los recursos del PROFIVIJO se otorgará el financiamiento a las entidades autorizadas en condiciones preferenciales de plazo y tasa de interés. Para cada financiamiento y dentro de los rangos anuales previamente establecidos, el BANHVI señalará la tasa activa máxima que a su vez podrá cobrar la entidad autorizada a sus deudores.

Artículo 9°—**Población Meta**: Los créditos del programa PROFIVIJO se dirigirán a deudores que cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

a) El deudor o al menos uno de los codeudores (cuando fueren varios) debe tener, al momento de presentar formalmente y por escrito su solicitud de crédito, una edad de entre dieciocho años cumplidos y treinta y cinco años no cumplidos, con independencia de la edad de los otros miembros del núcleo familiar.

b) Entre el deudor o al menos uno de los codeudores (cuando fueren varios) regulados en el inciso anterior y los otros integrantes o miembros del núcleo familiar debe existir una relación familiar de hasta el tercer grado por consanguinidad, afinidad o parentesco colateral.

c) El deudor o los codeudores (cuando fueren varios) deben calificar como sujetos de crédito de acuerdo con la normativa aplicable en la materia.

d) Los ingresos máximos que podrá tener el núcleo familiar para recibir los beneficios del PROFIVIJO serán de hasta seis veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción previsto en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Artículo 10.—**Planes de inversión**: El financiamiento del PROFIVIJO se destinará únicamente a los siguientes planes de inversión:

a) Compra de primera vivienda que comprende una vivienda ya construida siendo requisito que el interesado no sea propietario de otros inmuebles sin construcción en cuyo caso debe optar por la opción indicada en el inciso c) siguiente.

b) Compra de lote y construcción de primera vivienda, siendo necesario que el interesado no cuente con otros inmuebles.

c) Construcción en lote propio de la primera vivienda aunque la persona interesada cuente con otros inmuebles sin construcciones.

En todos los casos, el deudor o los codeudores deben postularse para adquirir su primera vivienda. Si los otros integrantes del núcleo familiar ya hubieren contado en el pasado con vivienda propia, será requisito que la hayan perdido por caso fortuito, fuerza mayor, remate judicial o entrega en dación en pago, no por compraventa, donación o traspaso voluntario fiduciario.

Artículo 11.—**Bono de Vivienda**: Se podrá aplicar al programa del PROFIVIJO el subsidio del bono familiar de vivienda, pero únicamente en lo que se refiere a los tres planes de inversión antes citados. Es entendido que en ese caso, se aplicarán las otras normas legales y reglamentarias aplicables al indicado subsidio.

Sección Cuarta

Fondo para el Financiamiento de Vivienda de Clase Media

Artículo 12.—**Objetivo**: El BANHVI, por medio del FONAVI, contará con un Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media (FOFIVI), con el fin de brindar crédito para primera solución de vivienda a la clase media. Los créditos se concederán a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para que a su vez otorguen créditos de largo plazo a las personas que califiquen como

beneficiarios del programa de acuerdo con la Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media.

Artículo 13.—**Recursos:** Para financiar los créditos del programa FOFIVI el BANHVI hará uso de los siguientes recursos:

a) Emisión de Títulos Valores de Vivienda para Clase Media (TVCM) cuya emisión y captación será exclusivamente para financiar proyectos de vivienda de este programa. Las emisiones deberán contemplar los alcances y requisitos establecidos en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, y los reglamentos de oferta pública vigentes y los que emita la Superintendencia General de Valores, así como cualquier otra disposición reglamentaria aplicable en la materia.

b) Los recursos de intermediación financiera que el BANHVI, por medio de acuerdo de su Junta Directiva, decida dedicar al programa.

c) Los recursos propios del FONAVI que para tales efectos presupueste anualmente el BANHVI por medio de acuerdo de su Junta Directiva.

Artículo 14.—**Planes de inversión:** Los recursos del FOFIVI se destinarán a los siguientes planes de inversión:

a) Compra de primera solución de vivienda, que comprende una vivienda ya construida siendo requisito que el interesado no sea propietario de otros inmuebles sin construcción en cuyo caso debe optar por la opción indicada en el inciso c) siguiente.

b) Compra de lote y construcción de primera solución de vivienda para lo cual se requiere que la persona interesada no cuente con otros inmuebles de cualquier tipo.

c) Construcción de primera solución de vivienda en lote propio, aunque la persona interesada cuente con otros inmuebles sin construcciones.

d) Remodelación o mejoras en la vivienda de primera solución, lo que implica que la persona no puede contar con otros inmuebles con construcciones habitacionales.

Artículo 15.—**Acceso al crédito:** El acceso al crédito de largo plazo con recursos del FOFIVI se facilitará por medio del otorgamiento de créditos de largo plazo que a su vez otorgará el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que así lo soliciten y de acuerdo con las normas del presente reglamento.

Por medio de los recursos del FOFIVI se otorgará el financiamiento a las entidades autorizadas, en condiciones preferenciales de plazo y tasa de interés. Para cada financiamiento y dentro de los rangos anuales previamente establecidos, el BANHVI señalará la tasa activa máxima que a su vez podrá cobrar la entidad autorizada a los deudores.

Artículo 16.—**Condiciones de acceso:** De conformidad con la legislación podrán acceder a los créditos del FOFIVI, las personas físicas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Los núcleos familiares cuyo ingreso familiar total no exceda el límite mayor de diez salarios mínimos mensuales de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

b) El monto de la solución de vivienda no debe sobrepasar el límite establecido por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) para el Grupo Dos y de acuerdo con las reglas contenidas en la Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media.

c) Además de los seguros previstos en el artículo 168 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el núcleo familiar solicitante de crédito deberá adquirir un seguro de desempleo por medio de cualquier entidad aseguradora autorizada por la Superintendencia General de Seguros. Para el cumplimiento de tal fin, las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que se acojan a este programa con recursos del FOFIVI deberán implementar las acciones necesarias.

Artículo 17.—**Características de los préstamos:** Las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que soliciten al BANHVI créditos del FOFIVI, deberá estandarizar las características de sus préstamos de largo plazo (tasas de interés, plazos, nivel de compromiso, fecha de pago, etc.) de tal forma que las carteras puedan ser titularizadas a futuro.

Artículo 18.—**Gastos de formalización:** Las operaciones crediticias otorgadas al amparo de la Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media, estarán exentas del pago de los honorarios de notario y avalúos de conformidad con lo regulado en esa legislación. Las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que soliciten al BANHVI créditos del FOFIVI, tomarán las previsiones internas del caso para la aplicación de esa disposición.

Artículo 19.—**Bono de Vivienda:** Se podrá aplicar al programa del FOFIVI el subsidio del bono familiar de vivienda únicamente en lo que se refiere a los cuatro planes de inversión antes citados. Es entendido que en ese caso, se aplicarán las otras normas legales y reglamentarias aplicables al indicado subsidio.

TÍTULO SEGUNDO

Normas de procedimiento para todos los programas

Artículo 20.—**Solicitudes:** Las entidades autorizadas del SFNV deberán presentar ante el BANHVI sus solicitudes de crédito para ser financiadas con recursos del FONAVI, firmadas por su Gerente General o Subgerente General, indicando el monto total requerido y el plan de inversión asociado.

Con base en la disponibilidad de recursos del FONAVI y en los parámetros incorporados en los Programas de Crédito aprobados por la Junta Directiva del BANHVI para el periodo correspondiente, la Dirección FONAVI comunicará las condiciones bajo las cuales podría ser otorgado el financiamiento requerido, tales como monto máximo, tasa de interés, forma de pago de amortización e intereses, plazo y garantías; asimismo, se indicará la información básica requerida para dar trámite a la solicitud de crédito.

Artículo 21.—**Requisitos para la aceptación:** Para que la Dirección FONAVI de curso al análisis de las solicitudes de crédito que presenten las Entidades Autorizadas será necesario que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la entidad autorizada se encuentre al día en el pago de todas sus obligaciones económicas y financieras con el BANHVI, en su condición de deudora, de contribuyente de la provisión del Fondo de Garantías señalada en el artículo 116 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o de fiduciaria, según corresponda.

b) Que la entidad autorizada se encuentre al día en el envío de toda la información que periódicamente deber ser remitida al BANHVI, en función de la condición de acreedor o de garante de esta última.

c) Que la entidad autorizada no se encuentre en algún grado de irregularidad de conformidad con las disposiciones dictadas por la SUGEF.

d) Que las garantías ofrecidas por los créditos vigentes de la entidad autorizada se ajusten a las disposiciones contenidas en las presentes disposiciones.

e) Que la entidad autorizada cubra todo tipo de gastos que genere el otorgamiento y formalización del crédito, incluyendo la constitución e inscripción de las garantías.

Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones señaladas, la solicitud de crédito será denegada.

Artículo 22.—**Información para el análisis del crédito:** La Dirección FONAVI requerirá de la entidad autorizada, el envío de la información que a continuación se indica, a excepción de aquella que ya se encuentre en el BANHVI por haber sido remitida con anterioridad como parte de la información suministrada periódicamente al BANHVI por su condición de órgano garante o acreedor:

a) Solicitud formal de financiamiento debidamente suscrita por la Gerencia General o Subgerencia General de la entidad Autorizada, acompañada del acuerdo de junta directiva, directorio o consejo de administración, en el que conste la aprobación para solicitar el financiamiento al BANHVI, con referencia al monto máximo que podrá ser solicitado.

b) Estados Financieros Auditados de la entidad autorizada para los últimos tres períodos fiscales.

c) Estados Financieros de la Entidad Autorizada con corte al último mes calendario.

d) Flujo de caja proyectado para un periodo de doce meses, con el detalle de los supuestos utilizados en la proyección; en el caso de financiamiento de proyectos específicos, el periodo proyectado debe contemplar el plazo total del crédito, con proyección mensual para los primeros 12 meses y anual para el periodo restante. Las proyecciones efectuadas deberán proporcionarse además en medios electrónicos y con formatos que permitan la sensibilización de los valores proyectados.

e) Para el caso de entidades supervisadas por SUGEF, ficha CAMELS emitida por ese órgano para los últimos dos trimestres.

f) Formulario e información complementaria requerida para la aplicación de la Política Conozca a su Cliente.

g) Último informe disponible de una agencia calificadora de riesgo autorizada por la Superintendencia General de Valores, cuando exista.

h) Clasificación de la cartera de crédito de la entidad autorizada a la última fecha de corte, según las categorías establecidas por la normativa de la SUGEF o por rangos de morosidad en el caso de entidades no

supervisadas; así como la distribución de esta cartera crediticia por zona geográfica, por actividad económica, por tipo de garantía y por moneda.

i) Detalle de las obligaciones con entidades financieras a la última fecha de corte y desglose de captaciones con el público por moneda.

j) Autorización al BANHVI para solicitar información de la Entidad ante el Centro de Información Crediticia de la SUGEF mediante el formulario denominado “Autorización para Solicitar y Entregar Información Crediticia”.

k) Información sobre la conformación de grupos de interés económico mediante el formulario denominado “Grupos de Interés Económico”.

l) Plan de inversión de los recursos solicitados, indicando el número de soluciones de vivienda que se estima colocar y el monto promedio de los créditos que serán otorgados.

m) Cronograma programado para el desembolso de los recursos del crédito solicitado.

n) Características de las garantías que serán otorgadas en respaldo del crédito solicitado, acordes con lo dispuesto en esta normativa.

o) Nombre completo del gerente, los directores y representantes legales. Certificación de los poderes del apoderado(s) generalísimo(s) de la entidad con no más de 30 días de haber sido emitida, a la fecha de formalización de la operación de crédito.

p) Estudio de la entidad en el Registro Mercantil o personería jurídica que indique las citas de inscripción de la entidad autorizada, cuando corresponda.

q) Información sobre el grado académico y años de experiencia en la entidad y en la actividad, del gerente de la entidad autorizada y los miembros del órgano directivo.

r) Detalle de deudores que de manera individual representan el 20% o más de la cartera de crédito de la entidad autorizada.

s) Detalle de inversionistas o acreedores que de manera individual representan el 20% o más de los pasivos de la entidad autorizada.

t) Listado con información de los saldos adeudados y montos de inversión de los principales 20 deudores y principales 20 inversionistas de la entidad autorizada, respectivamente, a la última fecha de corte.

u) Para el caso de las entidades autorizadas que a su vez son instituciones del Sector Público, debe presentarse la documentación que permita evidenciar la existencia de contenido presupuestario para la atención de las obligaciones que se generarían a partir del otorgamiento del crédito, debidamente autorizado por la Contraloría General de la República.

v) Otra información requerida: A partir del análisis de la información remitida por la entidad autorizada, el BANHVI podrá solicitar la información adicional que estime necesaria a fin de ampliar, aclarar o profundizar cualquier aspecto que considere relevante. A partir de la fecha de comunicación de la solicitud de información adicional, la entidad autorizada dispondrá de un plazo de diez días hábiles para la entrega de lo requerido o bien para la corrección de cualquier deficiencia detectada en la información básica remitida; de no cumplirse con los requisitos solicitados dentro de ese plazo, el BANHVI podrá dar por declinada la solicitud de crédito, circunstancia que será comunicada formalmente a la entidad autorizada por la Dirección FONAVI.

Artículo 23.—Análisis de las solicitudes de crédito: El análisis de las solicitudes de crédito presentadas por las entidades autorizadas deberá comprender - sin que constituya una lista taxativa - los siguientes factores básicos:

a) Análisis de la capacidad de pago: Comprende la situación financiera y capacidad de la entidad autorizada para generar flujos de efectivo en el giro normal de su negocio, que le permitan atender sus obligaciones financieras en las condiciones pactadas. El análisis de capacidad de pago debe contemplar al menos la situación financiera de la entidad autorizada y los flujos de efectivo esperados, la experiencia en el giro del negocio y calidad de la administración, el entorno empresarial, la vulnerabilidad a cambios en la tasa de interés y el tipo de cambio y otros factores que se consideren relevantes de conformidad con lo que al respecto establecen los lineamientos generales para la calificación de deudores de la SUGEF.

b) Análisis de comportamiento de pago histórico: Corresponde a la conducta de pago de la Entidad solicitante durante los últimos 48 meses en la atención de sus operaciones crediticias directas vigentes o extintas en el sistema financiero nacional, según establece la normativa de la SUGEF sobre la calificación de deudores.

c) Análisis de morosidad: Contempla el mayor número de días de atraso en el pago de principal, intereses, otros productos y cuentas por cobrar asociados a las operaciones crediticias que presenta la entidad autorizada con el BANHVI.

d) Evaluación de garantías: Incluye la valoración de las condiciones de calidad y cobertura de las garantías que aportará la entidad autorizada en respaldo del crédito solicitado, así como de aquellas que han sido aportadas en forma previa por créditos ya formalizados; todo lo anterior de conformidad con las disposiciones contenidas en esta normativa.

El estudio de las garantías ofrecidas por la entidad autorizada deberá contemplar la verificación de que el mecanismo de cesión que será utilizado otorga certeza jurídica sobre su cobrabilidad en función de lo que establece la normativa de la SUGEF sobre las condiciones de la garantía.

Adicionalmente, si corresponde, se analizará el comportamiento de la entidad en relación con la oportunidad para la sustitución de garantías ante requerimientos del BANHVI.

e) Límite de operaciones activas de la entidad autorizada: Determina la factibilidad de otorgar el crédito requerido por la entidad según el límite máximo correspondiente al 20% del capital ajustado del BANHVI de acuerdo con la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica y normativa conexas.

f) Aplicación de la Política “Conozca a su Cliente”: Contempla los requerimientos de información establecidos en el Manual de Cumplimiento del BANHVI de conformidad con legislación sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

g) Otros: Cualquier otro aspecto técnico que se derive del análisis realizado.

Artículo 24.—**Verificación de la información**: La Dirección FONAVI verificará que la información requerida para el análisis de la solicitud de crédito ha sido remitida en forma completa y acorde con los requerimientos establecidos en los presentes Lineamientos y, si corresponde, solicitará a la entidad autorizada la información que no haya sido debidamente aportada, así como aquella complementaria que considere relevante para el análisis.

Artículo 25.—**Dictamen de la Dirección FONAVI**: La Dirección FONAVI remitirá al Comité de Crédito el dictamen técnico derivado del análisis de la solicitud de crédito, contemplando como mínimo los factores básicos del análisis establecidos en el apartado II de esta normativa y la opinión correspondiente en torno a la aprobación o no del financiamiento requerido. Para emitir su dictamen, la Dirección FONAVI contará con un plazo máximo de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que sea suministrada la totalidad de la información requerida por parte de la entidad autorizada.

Artículo 26.—**Dictamen del Comité de Crédito**: El dictamen técnico de la solicitud de crédito será analizado en sesión del Comité de Crédito que se realizará en un plazo máximo de cinco días hábiles a partir de la recepción del referido dictamen. Corresponde al Comité de Crédito acoger o rechazar lo dictaminado por la Dirección FONAVI y someter a aprobación o rechazo de la Junta Directiva del BANHVI, la solicitud de crédito presentada por la entidad autorizada.

Artículo 27.—**Dictámenes. Naturaleza jurídica**: De conformidad con el artículo 303 de la Ley General de la Administración Pública, los dictámenes técnicos emitidos por la Dirección FONAVI y el Comité de Crédito constituyen actos administrativos preparatorios, de mero trámite, no vinculantes y no impugnables.

Artículo 28.—**Rechazo o aprobación definitiva**: Corresponde a la Junta Directiva del BANHVI la aprobación o rechazo definitivo de las solicitudes de crédito y la determinación de las condiciones finales de los financiamientos, de conformidad con lo establecido en los programas de crédito vigentes. Contra lo resuelto por la Junta Directiva procede el recurso de revocatoria ante la misma Junta Directiva del BANHVI, en la forma prevista en la Ley General de la Administración Pública y en el Código Procesal Contencioso Administrativo.

Artículo 29.—**Formalización de contratos**: Por aprobada una operación de crédito y llevada a cabo su formalización, la entidad autorizada deberá permanecer cumpliendo con las disposiciones que dieron origen a la aprobación del financiamiento. Si durante el periodo comprendido entre el momento de aprobación del financiamiento y el de formalización, la entidad autorizada cayere en estado de incumplimiento de las disposiciones señaladas, se suspenderá de inmediato el proceso de formalización y así se comunicará a la entidad autorizada.

El contrato de crédito incluirá cláusulas de salida como resguardo necesario para proteger los recursos del BANHVI, de manera que sea factible suspender el desembolso de recursos o dar por vencida la obligación, haciendo exigible su pago inmediato en caso de que la entidad autorizada incumpla con las obligaciones derivadas del crédito o con las presentes disposiciones, así como si a criterio del BANHVI se presenta un deterioro en su situación financiera o en el valor de las garantías otorgadas en respaldo del crédito concedido.

Artículo 30.—**Sobre las garantías de los créditos:** Aplicando los procedimientos apropiados para su constitución y valoración, se podrán aceptar las siguientes garantías en respaldo de los créditos otorgados:

- a) Hipoteca sobre terrenos y edificaciones.
- b) Cédula hipotecaria constituida sobre bienes inmuebles.
- c) Depósitos o instrumentos financieros que respaldan operaciones “back to back”.
- d) Instrumento de deuda debidamente inscrito en una bolsa de valores autorizada o emitido por el Banco Central de Costa Rica o el Gobierno de Costa Rica.
- e) Instrumento de deuda emitido por una entidad supervisada por la SUGEF sin calificación pública otorgada por una agencia calificadora.
- f) Participación en un fondo de inversión abierto debidamente inscrito en la plaza correspondiente.
- g) Participación en un fondo de inversión cerrado debidamente inscrito en una bolsa de valores autorizada.
- h) Aval o fianza solidaria emitidos por una institución del sector público costarricense.
- i) Fideicomiso de garantía.
- j) Cartera hipotecaria propiedad de la entidad autorizada y recibida en respaldo o garantía de sus propios créditos. Solo se podrán recibir créditos hipotecarios que fueron acompañados del otorgamiento de un bono de vivienda para el financiamiento de la solución habitacional, en los casos en los que se determine que la entidad autorizada no dispone de otras garantías que cumplan con las condiciones requeridas por el BANHVI; en este caso, se aplicará un requerimiento de cobertura superior en un 10% respecto del caso de créditos hipotecarios formalizados sin bono de vivienda. Lo anterior no contempla las operaciones de crédito que han sido formalizadas incorporando el otorgamiento de un bono de vivienda diferido, las cuales no podrán ser entregadas en garantía al BANHVI.
- k) Garantías fiduciarias con carácter temporal, por un plazo máximo de seis meses.

Artículo 31.—**Recuperación de cartera:** Las acciones de cobro de la cartera de crédito del BANHVI estarán debidamente incorporadas dentro de su manual de políticas y procedimientos. El plazo para la cancelación de las cuotas mensuales de los créditos otorgados será de diez días naturales contados a partir de la fecha de facturación, periodo durante el cual no correrán intereses moratorios.

Los procedimientos de cobro deberán incluir las gestiones de cobro administrativo y judicial de las operaciones que se encuentran en estado de morosidad, así como las relacionadas con los posibles arreglos de pago. Todo arreglo de pago o refinanciamiento deberá ser autorizado por la Junta Directiva del BANHVI. Si una vez iniciado el proceso judicial, la entidad autorizada y el BANHVI negocian un arreglo de pago, aquella deberá sufragar cualquier carga financiera generada, así como las costas personales y procesales asociadas.

Artículo 32.—**Expedientes:** El expediente de cada entidad deudora deberá incorporar la información que justifica la calificación otorgada a esa entidad y el monto de la estimación de cada una de sus operaciones, así como los documentos y registros que evidencian el cumplimiento de los reglamentos, lineamientos y políticas, aprobados por la Junta Directiva.

El expediente de crédito es individualizado para cada deudor y comprenderá como mínimo las siguientes secciones: a. Información general del deudor, b. Documentos de aprobación de cada operación, c. Información financiera del deudor y de fiadores o avalistas, d. Análisis financiero, e. Información de garantías, f. Sustitución de garantía temporal, g. Calificación del deudor, h. Información interna e i. Justificación de colocaciones con recursos BANHVI.

El expediente de crédito de cada entidad deudora debe depurarse con regularidad, de manera que se mantenga ordenado por secciones, en orden cronológico y actualizado de conformidad con lo establecido en las disposiciones de la SUGEF que se encuentren vigentes en materia de crédito. Las entidades deudoras deberán brindar al BANHVI en forma oportuna la información por ella requerida a efectos de dar cumplimiento a lo señalado anteriormente.

Artículo 33.—**Calificación de deudores y estimación mínima:** En forma mensual la Dirección FONAVI deberá efectuar la calificación de las Entidades deudoras con el propósito de establecer la categoría de riesgo y de esta forma el porcentaje de estimación correspondiente. Para estos efectos deberá contemplar los elementos señalados en la normativa de la SUGEF sobre calificación de deudores y específicamente sobre: a. Análisis de la capacidad de pago, b. Comportamiento de Pago Histórico y c. Morosidad, según corresponda.

El análisis de capacidad de pago de cada una de las Entidades deudoras del BANHVI será actualizado al menos con periodicidad anual y también cuando se identifique alguna situación relevante, incorporando como mínimo los aspectos contemplados por la SUGEF en su normativa sobre calificación de deudores.

El BANHVI debe determinar el monto de la estimación de cada operación crediticia de las Entidades deudoras, contemplando el saldo total adeudado, el porcentaje de estimación correspondientes y la existencia de mitigadores del riesgo, representados fundamentalmente por las garantías que respaldan los créditos otorgados.

Las garantías que cumplan con los requerimientos que establece la SUGEF para la calificación de deudores podrán ser utilizadas por el BANHVI como mitigadores de riesgo de las operaciones, disminuyendo la estimación mínima según las disposiciones de la normativa citada.

Para estos efectos la Dirección FONAVI realizará el seguimiento mensual de la calidad y cobertura de las garantías correspondientes, verificando que tales garantías mantengan durante toda la vigencia del contrato de crédito el porcentaje de cobertura requerido según lo establecido en el contrato de crédito. Para estos efectos, las Entidades deudoras deberán brindar en forma oportuna a la Dirección FONAVI información sobre la condición de las garantías vigentes con el detalle que para tal fin sea requerido.

Para el caso de aquellas garantías que no son utilizadas como mitigadores del riesgo de las operaciones que respaldan, el seguimiento de calidad y cobertura deberá efectuarse al menos trimestralmente, para lo cual las Entidades deudoras deberán aportar a la Dirección FONAVI la información correspondiente.

TÍTULO TERCERO

Estructura organizacional para aprobación de créditos

Sección Primera

Estructura

Artículo 34.—**Estructura organizacional:** Para la gestión de crédito con recursos del FONAVI se establece una estructura organizacional conformada por los siguientes órganos: Junta Directiva, Gerencia General, Subgerencia Financiera, Comité de Crédito y Dirección FONAVI.

Artículo 35.—**Junta Directiva:** La Junta Directiva del BANHVI es el órgano responsable de la definición de la estrategia de crecimiento de la cartera de crédito y de los lineamientos fundamentales para la gestión crediticia. Le competen las siguientes funciones específicas:

- a) Conocer y aprobar los Programas de Crédito que se pondrán a disposición de las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en cada periodo.
- b) Aprobar los reglamentos, lineamientos y políticas vinculados con la gestión de crédito del BANHVI.
- c) Aprobar o rechazar las solicitudes de crédito presentadas al BANHVI por las entidades autorizadas.
- d) Conocer los informes que sobre la gestión de crédito sean remitidos por la Administración Superior del BANHVI o el Comité de Crédito.
- e) Emitir directrices y recomendaciones sobre la gestión de crédito y ordenar su ejecución a la Gerencia General o al Comité de Crédito, según corresponda.

Artículo 36.—**Gerencia General:** En materia de crédito la Gerencia General del BANHVI tiene las siguientes funciones específicas:

- a) Conocer y remitir para aprobación de la Junta Directiva las propuestas para la implementación de los programas de crédito del BANHVI.
- b) Implementar las estrategias para el crecimiento de la cartera de crédito aprobadas por la Junta Directiva.
- c) Proponer a la Junta Directiva las modificaciones que estime pertinentes respecto de los reglamentos, lineamientos y políticas vinculados con la gestión de crédito del BANHVI.
- d) Aprobar los procedimientos vinculados con la gestión de crédito del BANHVI.
- e) Conocer los informes remitidos por la Subgerencia Financiera sobre los resultados de la gestión de crédito e informar a la Junta Directiva lo correspondiente.
- f) Emitir instrucciones a las áreas que corresponda para la debida implementación de las directrices y recomendaciones emitidas por la Junta Directiva respecto de la gestión de crédito.
- g) Las demás que en materia de gestión de crédito le sean asignadas por la Junta Directiva del BANHVI.

Artículo 37.—**Comité de Crédito:** El Comité de Crédito es un órgano colegiado de apoyo a la Junta Directiva y a la Gerencia General para la generación y seguimiento de las estrategias vinculadas a la gestión de crédito. Son funciones específicas las siguientes:

- a) Asesorar en la formulación de los Programas de Crédito del BANHVI y en el desarrollo de nuevas estrategias o productos crediticios.

b) Evaluar los resultados de la gestión de crédito a partir de los informes presentados por la Subgerencia Financiera a efecto de proponer las medidas correctivas que se estimen necesarias.

c) Valorar las propuestas de modificación que sean presentadas por la Subgerencia Financiera respecto de los reglamentos, lineamientos y políticas vinculados con la gestión de crédito del BANHVI.

d) Valorar el dictamen técnico derivado del análisis de las solicitudes de crédito presentadas al BANHVI y emitir la recomendación correspondiente a la Junta Directiva, no vinculante para ésta, respecto de la aprobación o rechazo de los financiamientos solicitados.

e) Velar porque los créditos recomendados para aprobación ante la Junta Directiva del BANHVI atiendan lo establecido en la Normativa 1-05 de la SUGEF.

f) Analizar los informes que en materia de crédito emita la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Auditoría Interna u otros órganos de control en materia de crédito y adoptar las medidas correctivas que le sean aplicables.

g) Presentar semestralmente a la Junta Directiva un informe de gobierno corporativo, según el formato y contenido que para esos efectos se defina.

h) Las demás que en materia de gestión de crédito le sean asignadas por la Junta Directiva o la Gerencia General del BANHVI.

Artículo 38.—**Subgerencia Financiera:** Es el órgano jerárquico responsable de la formulación y ejecución de las estrategias vinculadas a la gestión de crédito del BANHVI. En materia de crédito tiene las siguientes funciones específicas:

a) Definir los parámetros generales para la formulación de los programas de crédito del BANHVI.

b) Proponer a la Gerencia General los Programas de Crédito que serán puestos a disposición de las entidades autorizadas en cada periodo, así como nuevas estrategias o productos crediticios.

c) Definir los escenarios y el horizonte temporal bajo los cuales se deberán realizar las simulaciones respecto del crecimiento de la cartera de crédito.

d) Someter a valoración del Comité de Crédito propuestas de modificación respecto de los reglamentos, lineamientos y políticas vinculados con la gestión de crédito del BANHVI.

e) Velar por la correcta y oportuna comunicación de los reglamentos, lineamientos y políticas en materia de gestión de crédito a las instancias correspondientes.

f) Vigilar el cumplimiento de la estrategia de crecimiento de la cartera de crédito e impulsar las acciones correctivas según corresponda.

g) Remitir a la Junta Directiva, Gerencia General y Comité de Crédito información periódica respecto de la gestión de crédito del BANHVI.

h) Mantener comunicación con Entidades deudoras o potenciales deudoras a efecto de impulsar nuevas oportunidades de crecimiento de la cartera de crédito del BANHVI.

i) Velar por la atención oportuna de las recomendaciones que en materia de crédito emitan la SUGEF, la Auditoría Interna u otros órganos de control.

j) Las demás que en materia de gestión de crédito le sean asignadas por la Junta Directiva, la Gerencia General o el Comité de Crédito.

Artículo 39.—**Dirección FONAVI:** La Dirección FONAVI es la dependencia técnica a cargo de la formulación, simulación e implementación de las estrategias y programas en materia de crédito, del análisis de las solicitudes de crédito presentadas por las entidades autorizadas y el seguimiento periódico de la capacidad de pago de los deudores, así como de la administración de la cartera crediticia vigente. En materia de crédito la Dirección FONAVI tiene las siguientes funciones específicas:

a) Formular y remitir a la Subgerencia Financiera los programas de crédito que serán puestos a disposición de las entidades autorizadas en cada periodo, así como propuestas para la implementación de nuevas estrategias o productos crediticios.

b) Efectuar las simulaciones correspondientes para la valoración de los efectos derivados de la implementación de nuevas estrategias o productos de crédito sobre los resultados financieros del BANHVI.

c) Ejecutar la estrategia de crecimiento de la cartera de crédito del BANHVI.

d) Verificar el cumplimiento de requisitos y la remisión de la información básica requerida para dar trámite a las solicitudes de crédito de las Entidades Autorizadas según lo establecido en las presentes disposiciones.

e) Elaborar y remitir al Comité de Crédito el dictamen técnico derivado del análisis las solicitudes de crédito presentadas al BANHVI, en estricto apego a la normativa SUGEF, así como a lo establecido en los reglamentos, lineamientos, políticas y procedimientos internos.

f) Actualizar al menos con periodicidad anual, así como cuando se identifique alguna situación relevante, el informe de seguimiento a la capacidad de pago de las Entidades deudoras del BANHVI.

g) Coordinar la oportuna formalización y desembolso de las operaciones de crédito aprobadas por la Junta Directiva.

h) Efectuar la gestión de cobro y recaudación de la facturación mensual de la cartera de crédito, de conformidad con las condiciones contractuales correspondientes.

i) Controlar la calidad y el valor de las garantías que respaldan los créditos otorgados a las Entidades Autorizadas, verificando la cobertura de los saldos adeudados de conformidad con las condiciones contractuales establecidas.

j) Identificar situaciones de incumplimiento de obligaciones de las Entidades deudoras que justifiquen la activación de las cláusulas de vencimiento anticipado o resolución contractual, según corresponda.

k) Velar porque la formalización y administración posterior de la cartera crediticia del BANHVI se ajuste a la normativa emitida por la SUGEF, así como a lo establecido en los reglamentos, lineamientos, políticas y procedimientos internos vinculados con la gestión de crédito.

l) Preparar y remitir a la Subgerencia Financiera información periódica respecto de la gestión de crédito del BANHVI.

m) Proponer a las instancias correspondientes la actualización de los reglamentos, lineamientos, políticas y procedimientos vinculados con la gestión de crédito del BANHVI.

n) Atender las recomendaciones que en materia de crédito emitan la SUGEF, la Auditoría Interna u otros órganos de control.

o) Las demás que en materia de gestión de crédito le sean asignadas por la Gerencia General, el Comité de Crédito o la Subgerencia Financiera.

Sección Segunda

Funcionamiento Operativo del Comité de Crédito

Artículo 40.—**Objetivo:** El Comité de Crédito es el órgano de apoyo y asesoría a la Junta Directiva y a la Gerencia General para la generación y seguimiento de las estrategias vinculadas a la gestión de crédito del BANHVI.

Artículo 41.—**Integración:** El Comité de Crédito está integrado por los miembros que se detallan a continuación, quienes tendrán voz y voto en las deliberaciones y toma de decisiones: El Gerente General, el Subgerente Financiero, el Subgerente de Operaciones el titular de la Dirección Supervisión de Entidades Autorizadas.

Artículo 42.—**Participantes:** En el Comité de Crédito participarán de manera permanente los miembros definidos en el artículo anterior, así como los titulares de la Dirección FONAVI y la Unidad de Riesgos, quienes participan con voz pero sin voto. En ausencia de alguno de los funcionarios que participan de manera permanente en el Comité de Crédito, deberá participar obligatoriamente y con las atribuciones que ostenta el titular, el funcionario que lo esté sustituyendo temporalmente. El Comité de Crédito podrá invitar a otros funcionarios del BANHVI o personas ajenas a la institución, en razón de la necesidad técnica o específica de su asistencia, quienes tendrán voz en los temas analizados, pero no voto.

Artículo 43.—**Presidente:** El Gerente General tendrá el carácter de Presidente del Comité de Crédito y en su ausencia el cargo será asumido por el Subgerente Financiero. El Presidente del Comité de Crédito tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

a) Coordinar con el Secretario, las agendas y fechas de realización de las sesiones.

b) Presidir el Comité y coordinar a sus integrantes, a fin de garantizar su funcionamiento conforme el presente Reglamento.

c) Mantener informada a la Junta Directiva sobre las actividades realizadas por el Comité de Crédito.

d) Aquellas otras actividades que le encomiende el propio Comité de Crédito.

Artículo 44.—**Secretario:** El titular de la Dirección FONAVI actuará como secretario de actas del comité de crédito, debiendo documentar formalmente en el Acta el desarrollo de las sesiones. Adicionalmente, estará encargado de conducir las formalidades correspondientes para el buen fin de las sesiones y será el depositario del Acta, así como de todos los documentos que fueran entregados o presentados en las sesiones por los miembros participantes en el Comité.

Artículo 45.—**Sesiones:** Las sesiones del comité de crédito serán ordinarias o extraordinarias; las primeras se realizarán al menos con periodicidad trimestral, mientras que las segundas serán convocadas en casos especiales a solicitud expresa de su presidente.

Artículo 46.—**Convocatoria:** Las sesiones serán convocadas por el Secretario del Comité de Crédito en coordinación previa con el Presidente. El aviso de convocatoria será distribuido por medio del correo electrónico institucional, incluyendo al menos la siguiente información:

- a) Indicación de día, hora y lugar de la reunión.
- b) Los nombres de las personas convocadas.
- c) Los temas específicos a ser tratados en la sesión objeto de convocatoria.
- d) Señalamiento de las personas encargadas de desarrollar presentaciones o tratar temas específicos.

Artículo 47.—**Quórum y toma de decisiones:** El Comité de Crédito sesionará válidamente con la asistencia de, por lo menos, tres (3) de los miembros que participan con voz y voto, uno de los cuales deberá ser el Presidente del Comité. Las propuestas sometidas a votación tendrán validez con el voto positivo de la mayoría simple de los asistentes con derecho a voto, computándose todos los votos emitidos. En caso de igualdad de votos, el voto del Presidente del Comité podrá computarse como doble, si él decide ejercer esa atribución.

Artículo 48.—**Acta:** El Secretario del Comité de Crédito elaborará un Borrador de Acta de cada sesión que deberá circular entre los asistentes para su revisión durante la semana posterior a la de realización de la sesión. Los términos del Borrador de Acta deberán ser objeto de aprobación final del Comité en la sesión ordinaria inmediata posterior; una vez aprobado el Borrador de Acta, el Secretario del Comité elaborará un Acta Final suscrita por los asistentes a la sesión correspondiente.

En el acta deberán constar al menos los siguientes elementos:

- a) Número de Acta
- b) Fecha de la Sesión
- c) Carácter de la Sesión (Ordinaria o Extraordinaria)
- d) Nombre de los miembros presentes.
- e) Resumen de los temas discutidos, acuerdos - incluyendo plazos y responsables de su atención, así como la indicación de si deben ser comunicados a la Junta Directiva – y otros contenidos de la sesión.
- f) Firma de los asistentes.

Artículo 49.—**Salvedad de voto y opinión:** Cualquiera de los miembros del Comité podrá salvar justificadamente su voto en los procedimientos de votación que eventualmente tuvieran lugar en el seno del Comité. Asimismo, podrá solicitar que su opinión sea incluida expresamente en el acta de la sesión correspondiente.

Artículo 50.—**Orden de la sesión:** La sesión ordinaria mantendrá el orden siguiente:

- a) Apertura de la sesión.
- b) Aprobación del orden del día.
- c) Aprobación de actas anteriores.
- d) Seguimiento al control de acuerdos, si los hubiere.
- e) Análisis de los temas agendados.
- f) Asuntos varios.
- g) Cierre de la sesión.

En la sesión extraordinaria se conocerán los temas específicos para los que fue convocada.

Artículo 51.—**Normas supletorias:** En todo lo no previsto en las normas anteriores, el Comité de Crédito de regirá por las disposiciones previstas en el Libro Primero de la Ley General de la Administración Pública para los órganos públicos colegiados.

TÍTULO CUARTO

Programa de avales a las operaciones de crédito de vivienda

Sección Primera

Condiciones generales

Artículo 52.—**Avales sobre operaciones de crédito:** Con base en lo que establece Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media, de conformidad con las presentes disposiciones el BANHVI implementará el programa de avales a las familias con ingresos entre cuatro y diez salarios mínimos y hasta un 15% como máximo del financiamiento otorgado por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por medio de este Programa, el BANHVI otorgará a esas entidades un aval por incumplimiento de pago del deudor, que estará vinculado a operaciones de crédito para vivienda formalizadas con un requerimiento de aportación de prima por parte del deudor de entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%) del

valor de la solución habitacional, cuando las familias no cuenten con capacidad para aportar la prima que se les requiere.

Artículo 53.—**Ámbito de aplicación:** El programa de avales regulado en el presente reglamento, será puesto a disposición de aquellas entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que se encuentran sujetas a la supervisión de la SUGEF y en lo que se refiere a las operaciones que estén reguladas mediante la Ley de dicho Sistema.

Artículo 54.—**Naturaleza y alcances del aval:** El aval del BANHVI regulado por las presentes normas es una garantía por medio de la cual dicha entidad, como avalista, se compromete a cumplir la obligación pecuniaria regulada en estas disposiciones solo en caso de incumplimiento por falta de pago del deudor principal de la obligación de crédito de largo plazo de la entidad autorizada avalada. El BANHVI, como avalista asume una obligación de pagar, reducida o limitada exclusivamente a los alcances expresamente regulados por estas disposiciones. La responsabilidad del BANHVI no es solidaria ni absoluta, sino subsidiaria y no tendrá alcances que a su vez no se encuentren contemplados expresamente en la presente normativa.

Artículo 55.—**Cobertura:** El aval será otorgado por el BANHVI por medio del Programa de Avales, cubrirá a la entidad autorizada la pérdida generada por el incumplimiento de pago del deudor del crédito para vivienda, hasta en un quince por ciento (15%) del saldo de capital e intereses, otorgando una cobertura individual a cada crédito con base en el porcentaje de prima aportado por el deudor para la formalización de la operación, según el siguiente detalle:

Prima aportada por deudor	Porcentaje avalado del saldo adeudado
5.0%	15.0%
7.5%	12.5%
10.0%	10.0%
12.5%	7.5%
15.0%	5.0%

Sección Segunda

Elegibilidad de deudores

Artículo 56.—**Población objetivo:** Los créditos hipotecarios avalados por el BANHVI estarán dirigidos a personas individuales o familias que cuentan con capacidad para atender el pago de un crédito de vivienda bajo las condiciones aplicadas por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y cumpliendo a cabalidad con los requisitos por ellas establecidos, pero sin posibilidad de aportar como prima un porcentaje superior al quince por ciento (15%) del monto de la solución habitacional.

Artículo 57.—**Requisitos mínimos:** En adición a los requisitos establecidos por las entidades autorizadas para el otorgamiento de sus créditos para vivienda, los deudores y codeudores que requieran el aval deberán cumplir con los siguientes requisitos y condiciones:

- a) Ser costarricenses o extranjeros admitidos legalmente en el país como residentes permanentes.
- b) No tener vivienda propia.
- c) Aportar una prima equivalente al menos al cinco por ciento (5%) del valor de la solución habitacional que será financiada.
- d) Ser asalariados o trabajadores independientes, siempre que se demuestre que han mantenido un trabajo estable durante los tres (3) años previos a la fecha de otorgamiento del crédito; para estos efectos se entenderá que el deudor y codeudor han mantenido trabajo estable cuando se determine que durante el lapso de tres (3) años indicado no han estado cesantes por un periodo superior a un mes, en tres ocasiones como máximo.
- e) Presentar una relación de cuota del crédito solicitado a ingreso máxima de 40%, considerando los ingresos del deudor y codeudor en forma conjunta.
- f) Contar con una relación de endeudamiento global a ingreso máxima del 50%, incluyendo las obligaciones del crédito solicitado y todas aquellas que aparecen registradas en el CIC y considerando los ingresos del deudor y codeudor en forma conjunta.

g) Presentar un Comportamiento de Pago Histórico calificado en Nivel 1 según la información derivada del Centro de Información Crediticia (CIC), de la Superintendencia General de Entidades Financieras. En caso de que no exista información en el CIC respecto de los solicitantes del crédito, se verificará la conducta de atención de sus obligaciones por los medios que a criterio del BANHVI resulten idóneos.

h) Cuando se trate de operaciones regidas también por la Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media, deberá cumplirse con los requisitos de los artículos 4 y 5 de dicha legislación.

Sección Tercera

De las operaciones avaladas

Artículo 58.—**Originación de operaciones.** Criterios: El BANHVI avalará créditos hipotecarios individuales de primer grado destinados a la adquisición de la primera vivienda, los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) El plan de inversión de los recursos conforme a lo dispuesto en la legislación y en el presente reglamento.

b) El inmueble únicamente podrá soportar el gravamen hipotecario que será objeto de la garantía prevista en este reglamento. Tampoco podrá soportar litigios, embargos o ser objeto de contenciones o litigios de cualquier tipo.

c) No pueden corresponder a operaciones de crédito formalizadas como complemento del Bono Familiar de Vivienda, a operaciones del programa de bono diferido contemplado en el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o a créditos que la Entidad Autorizada ceda o llegue a ceder al BANHVI como garantía por el otorgamiento de créditos de todo tipo, en los cuales figure el BANHVI como acreedor.

d) La entidad autorizada acreedora, que desee acogerse a los beneficios del aval no podrá autorizar novaciones de deudor o nuevos gravámenes hipotecarios en los cuales figure como acreedor. Lo anterior salvo que cuente con la autorización previa y expresa del BANHVI.

e) La entidad autorizada no podrá, bajo ningún procedimiento, vender, donar, ceder o gravar los créditos hipotecarios objeto del aval regulado por este reglamento, salvo que cuente con la autorización previa y expresa del BANHVI.

f) La propiedad que se pretende financiar deberá corresponder a la vivienda en la que habitará el deudor una vez que se formalice la compra. El valor máximo de la solución habitacional financiada, será equivalente al 75% del valor definido por el BANHVI para el otorgamiento de crédito con recursos del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI), el cual está referido al monto exento para efectos de la aplicación del impuesto solidario. Para estos efectos, se utilizará como valor de la solución habitacional, el menor entre el valor de venta y el valor del avalúo.

g) La edificación debe encontrarse terminada y contar con todos los servicios al momento de firma de otorgarse el aval y no debe ubicarse en zonas que cuenten con declaratoria de riesgo emitida por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

h) La prima será aportada por el deudor o codeudor mediante depósito a su nombre en una cuenta de la entidad autorizada; estos recursos se mantendrán líquidos y disponibles para el deudor hasta la fecha de la formalización del crédito hipotecario, cuando se realizará el desembolso a favor del vendedor de la vivienda en los casos en que haya venta.

Las entidades autorizadas deberán identificar y documentar en el expediente de crédito, el origen de la prima aportada por el deudor y codeudor para el otorgamiento del crédito para vivienda avalado; la documentación requerida para tales efectos será la que determine el BANHVI por medio de las presentes normas.

Artículo 59.—**Operaciones objeto de aval. Características:** Las operaciones sujetas de aval deberán cumplir también con las siguientes características específicas:

a) Forma de pago mediante cuotas niveladas por mes vencido.

b) Plazo máximo de hasta de 30 años, toda vez que sea en quinquenio cerrados; es decir, 15 años, 20 años, 25 años, etc.

c) Tasa de interés corriente referenciada a la tasa básica calculada por el Banco Central de Costa Rica.

d) Periodicidad mensual en la revisión de tasas de interés.

e) No contemplar cargos o multas contra el deudor por pagos anticipados o extraordinarios.

f) Contar con seguro de saldos deudores y póliza de incendio.

g) El monto del crédito podrá ser hasta por el 95% del valor de la vivienda.

h) La escritura pública de formalización de la operación crediticia deberá hacer referencia a que ésta forma parte del presente programa, y especificar que tanto la Entidad Autorizada como el deudor conocen y aceptan los derechos y obligaciones que a cada uno de ellos competen y que están regulados en los respectivos cuerpos normativos del programa.

Artículo 60.—**Expedientes de créditos sujetos a aval:** Las entidades autorizadas conformarán los expedientes de las operaciones de crédito que serán postuladas al otorgamiento del aval de conformidad con lo que establece la normativa de la SUGEF sobre esta materia, incorporando la información adicional necesaria para la verificación de los requisitos y condiciones que se detallan a continuación:

a) Comprobantes de ingresos del deudor y codeudor que permitan verificar que se trata de asalariados o trabajadores independientes, que han mantenido un trabajo estable durante los tres (3) años previos a la fecha de postulación del crédito.

b) Comprobante de depósito a nombre del deudor o codeudor, de los recursos correspondientes a la prima aportada en las cuentas de la entidad autorizada.

c) Avalúo de la propiedad que será financiada, realizado según lo establecido en estas disposiciones. En el caso de créditos para compra de vivienda en proceso de construcción, que al momento de la solicitud del financiamiento no cuentan con un avalúo individual del inmueble, se podrá considerar el presupuesto elaborado por el profesional responsable de la obra debidamente avalado por el perito valuador; lo anterior en el entendido de que en cuanto se disponga del avalúo individual, éste será incorporado en el respectivo expediente de crédito. A la fecha de postulación del crédito, la antigüedad del avalúo de la propiedad no podrá ser superior a tres (3) meses.

d) Reporte crediticio del deudor y codeudor según consulta efectuada al CIC, con una antigüedad inferior a 3 meses a la fecha de postulación del crédito.

e) En un plazo máximo de ciento veinte (120) días naturales, desde la fecha de firma de la escritura del crédito, deberá incorporarse al expediente de crédito la evidencia de su inscripción ante el Registro Inmobiliario.

f) Los expedientes de crédito, sean éstos físicos o electrónicos, se mantendrán debidamente actualizados en función de la normativa citada y a disposición del BANHVI, según sea requerido.

El BANHVI se reserva el derecho de requerir información adicional sobre las operaciones postuladas al otorgamiento del aval cuando esa información sea indispensable para completar los estudios.

Sección Cuarta

Del otorgamiento del aval

Artículo 61.—**Establecimiento de subprogramas:** Mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI podrán ser instaurados subprogramas de operaciones avaladas en los que podrán restringirse aspectos relacionados con las entidades autorizadas participantes, porcentajes máximos de garantía otorgados, cobertura geográfica u otros.

Artículo 62.—**Autorización para la originación de operaciones:** La Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda la originación de operaciones de crédito hipotecario que podrán ser objeto del aval a que se refiere el presente Reglamento; para estos efectos las entidades autorizadas facultadas a participar en el programa y en sus subprogramas, solicitarán al BANHVI autorización para su incorporación.

Artículo 63.—**Solicitud:** La solicitud del aval es un procedimiento discrecional de las entidades autorizadas quienes serán las que determinen en primera instancia si los deudores, las propiedades y las operaciones crediticias se adaptan a los requisitos establecidos en este reglamento, así como a aquellos adicionales establecidos por el BANHVI y por la propia entidad. Habiendo determinado el cumplimiento de los requisitos, someterá a aprobación del BANHVI el otorgamiento del aval sobre cada operación crediticia que desea incluir en el programa.

Artículo 64.—**Incorporación de las entidades autorizadas:** Las entidades autorizadas facultadas para participar en el presente programa de avales y en sus subprogramas, solicitarán a la Junta Directiva del BANHVI autorización para su incorporación, mediante oficio emitido por parte de su Gerencia General previa autorización de su junta directiva, directorio o consejo de administración. El proceso de incorporación de las entidades autorizadas al programa y a sus subprogramas deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Verificación sobre la existencia de procedimientos idóneos para el análisis y aprobación de las solicitudes de crédito, así como de administración y cobranza de la cartera crediticia. El BANHVI considerará la información de políticas y procedimientos de la entidad en materia de crédito, así como los resultados de

los últimos informes sobre cartera de crédito y evaluación de la gestión, emitidos por la SUGEF.

b) A partir de la verificación sobre los procedimientos señalados, la Administración del BANHVI emitirá la recomendación correspondiente para la incorporación de cada entidad autorizada.

c) Aprobación o rechazo por parte de la Junta Directiva del BANHVI de la recomendación emitida por su Administración.

Artículo 65.—Otorgamiento del aval: Las operaciones que se deseen incorporar al programa y a sus subprogramas, deberán ser postuladas ante el BANHVI de manera individual en forma previa al otorgamiento del crédito. La entidad autorizada conformará el expediente de crédito según lo requerimientos establecidos en estas disposiciones y los suyos propios y verificará el cumplimiento de los requisitos. Para cada una de las operaciones crediticias que cumplan con lo requerido, la entidad autorizada completará el formulario de solicitud de aval y lo remitirá en forma electrónica al BANHVI adjunto a la copia del expediente de la operación postulada en formato PDF (Portable Document Format).

Artículo 66.—Aprobación de operaciones de crédito con aval: A partir de la información contenida en el formulario de solicitud de garantía y en el expediente digitalizado de las operaciones postuladas, el BANHVI verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos, así como la consistencia y suficiencia de la información. Para los casos que cumplan con lo requerido, el BANHVI procederá con el otorgamiento del aval en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de postulación, remitiendo en forma electrónica a la el certificado de aval, que constituye el respaldo que evidencia el otorgamiento del aval sobre cada operación crediticia. En caso de que su contenido no concuerde con la información incorporada en el formulario, la entidad autorizada podrá solicitar la rectificación dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al día de su remisión sin perjuicio de la corrección oficiosa del BANHVI.

En los casos en los que se determine que la información proporcionada es incompleta, incorrecta o inconsistente, se comunicará el rechazo de la operación postulada, identificando los factores que impidieron la aprobación para su valoración y corrección.

El aval será efectivo a partir de la fecha de emisión del certificado, obligando a partir de esa fecha a la entidad autorizada al pago mensual de comisiones y al BANHVI a la atención del aval ante pérdidas por impago de los deudores, siempre y cuando no ocurra ninguno de los eventos señalados la presente normativa.

Artículo 67.—Plazo y vigencia del aval: El aval otorgado a cada operación crediticia estará vigente al menos hasta el final del sexto año contado a partir de la fecha de formalización; a partir de entonces la Entidad Autorizada podrá solicitar al BANHVI la exclusión de las operaciones crediticias de la cartera avalada. El plazo máximo del aval alcanza hasta que el principal y los intereses del crédito hayan sido cancelados en su totalidad.

Artículo 68.—Suscripción del contrato de avales: A partir de la aprobación para la incorporación de una entidad autorizada al programa de avales y a sus subprogramas, se procederá a la firma de un contrato para la implementación. El plazo será indefinido y se mantendrá vigente mientras se presenten las siguientes circunstancias:

a) Mientras la entidad autorizada mantenga tal condición en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y no la pierda por cualquier causa o motivo.

b) Mientras la entidad autorizada no se encuentre en situación de irregularidad financiera ante la SUGEF, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

c) Mientras el contrato no sea rescindido de forma bilateral o unilateral o en su defecto no sea resuelto, en ambos casos de manera expresa y formal.

En los casos indicados en los incisos a) y b) anteriores, el acto administrativo de pérdida de la condición de entidad autorizada o de declaratoria de irregularidad, será causal de pleno derecho para tener por resuelto el contrato.

En todos los casos se hará una liquidación del contrato, para dimensionar y tomar las previsiones necesarias para su debido finiquito.

La Gerencia General del BANHVI establecerá el modelo estandarizado de contrato que será suscrito.

Sección Quinta

Obligaciones de la entidad autorizada

Artículo 69.—Administración de las operaciones: Cada una de las operaciones de crédito avaladas deberán ser administradas por las entidades autorizadas de forma razonable y prudencial, congruente con los mejores estándares de administración crediticia y mediante la oportuna aplicación de los procesos regulares de cobro empleados por cada entidad autorizada.

Tanto durante el proceso de análisis y otorgamiento de créditos, como durante la administración de las operaciones, incluyendo la instauración y seguimiento de los procesos judiciales, la entidad autorizada llevará a cabo todos los actos y ejercerá todos los derechos y las acciones que sean necesarias o convenientes para obtener el pago de las operaciones según sus términos.

Artículo 70.—**Información periódica:** Las entidades autorizadas deberán remitir al BANHVI la información que a continuación se detalla, considerando las periodicidades indicadas en cada caso y los formatos que serán establecidos para tales efectos por parte de la Gerencia General del BANHVI:

a) Información electrónica sobre el saldo actualizado de las operaciones de crédito avaladas vigentes al cierre de cada mes, incluyendo el detalle de pagos efectuados, tasas de interés, plazos restantes, días de atraso, etc.

b) Reporte mensual digitalizado de las gestiones de cobro realizadas respecto de las operaciones que presentan morosidad superior a 60 días y que aún no han sido remitidas al trámite de cobro judicial.

c) Reporte mensual digitalizado sobre los procesos de cobro judicial en trámite.

d) Reporte digitalizado sobre la adjudicación de inmuebles correspondientes al último mes, producto de procesos judiciales o por dación de pago de los deudores de las operaciones avaladas.

e) Notificación mensual sobre la cancelación total de los créditos avalados por vía electrónica o, en su defecto, por medio de un oficio; la comunicación de cancelación será remitida al BANHVI únicamente por parte del personal designado formalmente por la Gerencia General de cada entidad autorizada.

Sección Sexta

Comisiones

Artículo 71.—**Comisiones por otorgamiento del aval:** Por el servicio del aval otorgado, las Entidades Autorizadas pagarán al BANHVI una comisión que será establecida como porcentaje del saldo de cada crédito avalado. El cobro que se realizará a las Entidades Autorizadas comprende dos comisiones independientes: a) Comisión por Aval, vinculada con el riesgo de aplicación del aval y que se destinará a la constitución del Fondo de Operaciones Avaladas y b) Comisión por Administración, relacionada con la labor de administración de los avales, que será ejecutado por el BANHVI. Ambas comisiones se integran en un único porcentaje - Comisión Global - que se aplicará sobre el saldo de principal de las operaciones avaladas, para determinar el monto del pago mensual correspondiente.

Para las operaciones de crédito para vivienda en colones el porcentaje de la Comisión Global será expresado como un porcentaje de la tasa básica pasiva (TB) calculada por el Banco Central de Costa Rica. Para las operaciones de crédito para vivienda en dólares el porcentaje de la Comisión Global será expresado como un porcentaje de la tasa LIBOR a seis meses.

Artículo 72.—**Estructura de comisiones:** La comisión global que deberán cancelar las entidades autorizadas por el servicio de otorgamiento de avales, varía en forma inversa al porcentaje de prima aportado por los deudores. Este porcentaje se establece en función de la tasa básica (TB) calculada por el Banco Central de Costa Rica, según la siguiente estructura:

% Prima aportada por el deudor	5 .00%	7 .50%	1 0.00%	1 2.50%	1 5.00%
Comisión Global como % de TB	1 2.00%	1 0.00%	8 .00%	6 .00%	4 .00%

En presencia de reducciones en el nivel de TB, el porcentaje de comisión global disminuirá en función de esa variable, aunque solo hasta el valor correspondiente a una TB del 7%; reducciones de la TB por debajo del nivel del 7% no generarán ajustes en el porcentaje de comisión global.

La distribución de la comisión global en sus componentes de comisión por aval y comisión por administración es la que se indica a continuación:

Comisión por Garantía	75%
Comisión por Administración	25%

Artículo 73.—**Pago de comisiones:** El monto que deberá cancelarse mensualmente por el servicio de aval otorgado sobre cada operación crediticia será determinado mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CG_i = SP_i * \%CG_i * 30/360 \quad (1)$$

Donde:

CG_i : Monto mensual de comisión global asociado a la operación i
 SP_i : Saldo de principal de la operación i al inicio del mes inmediato anterior, sin considerar la amortización realizada en ese mes
 $\%CG_i$: Porcentaje de Comisión Global aplicable a la operación i , según el porcentaje de prima aportado

El pago de la comisión asociada a cada operación crediticia se realizará por mes vencido, a más tardar el quinto día hábil de cada mes, utilizando las cuentas que para tales efectos sean puestas a disposición por parte del BANHVI. En el caso del primer pago, éste se realizará a más tardar el quinto día hábil del mes siguiente a la fecha de otorgamiento del crédito, considerando en la fórmula (1) únicamente los días transcurridos desde la fecha de otorgamiento del crédito hasta el cierre de mes, según se indica a continuación:

$$CG_i = SP_i * \%CG_i * Di/360 \quad (2)$$

Donde:

Di : Número de días transcurridos desde el día de formalización de la operación i hasta el cierre de mes

Artículo 74.—**Constitución del FOA:** Con base en lo que establece el artículo 116 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a partir de las comisiones por aval que paguen las entidades autorizadas, el BANHVI constituirá un Fondo de Operaciones Avaladas (FOA) para atender las contingencias derivadas de los avales. Este fondo se complementará con un porcentaje de las utilidades del BANHVI, según lo determine su Junta Directiva.

Artículo 75.—**Ingreso de recursos al FOA:** Los recursos de la comisión por garantía que paguen las entidades autorizadas al BANHVI ingresarán al Fondo de Operaciones Avaladas (FOA) en forma mensual. El porcentaje de las utilidades del BANHVI que se destinarán al FOG se trasladará en forma anual, en el mes de enero de cada año, considerando la información contable de la entidad al cierre de diciembre anterior. Este porcentaje será fijado mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI y será ajustado según la necesidad o conveniencia que señalen los estudios técnicos realizados al efecto.

Sección Séptima

Aplicación del aval

Artículo 76.—**Proceso de ejecución:** El aval otorgado por el BANHVI podrá hacerse efectivo cuando la entidad autorizada cuente con evidencia de adjudicación mediante sentencia en firme o ante la dación en pago del inmueble hipotecado por parte del deudor y se determine el monto de la pérdida vinculada con la operación crediticia. Para la determinación de los montos que deberá cancelar el BANHVI por concepto de ejecución, se considerará la información aportada por la entidad autorizada y la derivada del avalúo actualizado de la propiedad adjudicada, a partir de lo cual se determinará si la entidad autorizada ha incurrido en una pérdida debido al incumplimiento de pago del deudor de la operación avalada. El cálculo de la pérdida se establece como la diferencia entre la sumatoria de: a) El principal vencido y no pagado, b) Los intereses corrientes y moratorios acumulados y c) Los gastos legales del proceso judicial; y el valor de la propiedad adjudicada. La Junta Directiva del BANHVI podrá establecer los límites máximos que estime convenientes a través de las disposiciones normativas del caso para mitigar los riesgos asociados al programa.

Artículo 77.—**Comunicación de adjudicación de inmuebles:** La entidad autorizada deberá comunicar al BANHVI la adjudicación de inmuebles vinculados con las operaciones avaladas, producto de un proceso judicial o por dación en pago del deudor y su intención de ejecutar el aval.

Artículo 78.—**Ejecución de avales:** La solicitud de ejecución del aval deberá comunicarse al BANHVI en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días naturales a partir de la fecha de adjudicación del inmueble.

La información requerida para la determinación de la existencia de pérdida, asociada con los montos no recuperados de capital, intereses corrientes y moratorios, gastos legales del proceso judicial, incluyendo los honorarios legales, y el valor de la propiedad adjudicada según avalúo actualizado, será comunicada al BANHVI adjuntando la información digital que se detalla a continuación:

- a) Formulario de Solicitud de Ejecución del Aval.
- b) Constancia emitida por el representante legal de la entidad y refrendada por su Auditoría Interna, con el detalle del saldo adeudado de principal e intereses de la operación hasta la fecha de la adjudicación, así como el desglose de los gastos legales y de honorarios asociados con el proceso judicial.
- c) Copia certificada de la escritura mediante la cual la entidad autorizada adquirió la propiedad adjudicada, la cual deberá encontrarse debidamente inscrita a su nombre. Los estudios requeridos para la verificación de inscripción del inmueble serán realizados por el BANHVI como parte del análisis de la solicitud de ejecución del aval. En caso de que la propiedad adjudicada sea traspasada antes de que el BANHVI realice los estudios, se deberá aportar copia de la escritura de traspaso.
- d) Avalúo actualizado de la propiedad adjudicada, efectuado de conformidad con lo señalado en estas normas.
- e) La solicitud deberá presentarse una vez firmes las resoluciones judiciales que autorizan la adjudicación, en los casos en que proceda.

Artículo 79.—**Ejecución de avalúos.** Procedimiento: La labor de ejecución de avalúos, tanto los que se realizan como parte del proceso de originación de las operaciones de avales, como los efectuados para determinar la existencia de pérdida en los casos en los que se hace la solicitud de su ejecución, será realizada por las entidades autorizadas contemplando los siguientes aspectos:

a) Métodos para la ejecución de los avalúos: Para la realización de los avalúos se utilizará el Enfoque de Mercado, el cual deberá tomar en cuenta los valores de venta y superficie de al menos tres (3) inmuebles comparables; en caso de que no existan mercados activos de referencia, se deberá aplicar el Enfoque de Reposición. La Gerencia General del BANHVI establecerá los requisitos mínimos que deberán incluirse para promover la calidad y precisión de los avalúos que se realicen, los cuales además deberán ejecutarse de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, según la última versión disponible en español.

b) Equipo de valuadores: Considerando los requisitos y criterios de selección que señalará la Gerencia General del BANHVI, cada Entidad Autorizada conformará un equipo de valuadores que estará a cargo de la ejecución de los avalúos de las propiedades financiadas con avales otorgados. En el caso de los avalúos que se realizan para determinar la existencia de una pérdida ante la adjudicación de un inmueble, la entidad autorizada deberá verificar que el valuador sea diferente de aquel que realizó el avalúo para la originación del crédito asociado. El pago de los servicios de los valuadores corre por cuenta de la entidad autorizada o del solicitante del crédito, según lo defina la misma entidad.

c) Sistema de calificación de la labor de valuación: El BANHVI aplicará un sistema de calificación establecido por su gerencia general para evaluar las labores de valuación realizadas por las entidades autorizadas, el cual será aplicado mediante muestras por parte de personal competente en la materia del BANHVI. La identificación de deficiencias significativas y reiterativas en la elaboración de los avalúos, podrá dar lugar a que no se reciban más avalúos del profesional respectivo para los efectos del programa, realizando la entidad autorizada una valoración sobre las labores del referido profesional para todos los efectos legales correspondientes y solicitando al BANHVI su reincorporación al equipo de valuadores si así lo estima conveniente.

Artículo 80.—**Pérdida y aplicación del aval:** Con base en la información aportada por la entidad autorizada y la derivada del avalúo practicado a la propiedad adjudicada, el BANHVI determinará si la entidad autorizada ha incurrido en una pérdida debido al incumplimiento de pago del deudor de la operación avalada y, si de ser así, procederá a cancelar el monto de la pérdida, hasta por el monto equivalente al porcentaje del saldo adeudado, contemplando principal vencido y no pagado e intereses corrientes y moratorios, según la cobertura otorgada.

Artículo 81.—**Pérdida por impago de los deudores:** Para el cálculo de la pérdida de la entidad autorizada asociada al incumplimiento en el pago de una operación avalada se utilizará la siguiente fórmula:

$$PE_i = (SP_i + I_i + G_i) - VP_i$$

Donde:

- PE_i : Monto de la pérdida por el incumplimiento de pago de la operación i
- SP_i : Saldo de principal vencido y no pagado del operación i a la fecha de adjudicación
- I_i : Monto acumulado de intereses corrientes y moratorios de la operación i a la fecha de adjudicación
- G_i : Gastos legales del proceso judicial asociado a la operación i , incluidos los honorarios de abogado
- VP_i : Valor de la propiedad adjudicada vinculada con la operación i , según avalúo actualizado

Respecto del cálculo de intereses corrientes, para el cálculo de la pérdida se considerará la tasa de interés de la operación de crédito, hasta un máximo equivalente al valor de TB más cinco puntos porcentuales; en el caso del interés moratorio se aplicará como porcentaje máximo el equivalente a la TB más cinco puntos porcentuales, más el porcentaje máximo de intereses moratorios señalado en el artículo 498 del Código de Comercio. En relación con los gastos legales del proceso judicial, se considerarán las costas personales y procesales que hayan sido debidamente aprobadas por la respectiva autoridad judicial; para lo cual se deberá aportar copia certificada de la resolución judicial mediante la cual se aprobó la liquidación.

Artículo 82.—**Pago a entidades autorizadas:** El plazo para la ejecución del pago a que se refiere el artículo 80 anterior, será de treinta (30) días hábiles desde la fecha de presentación al BANHVI de la solicitud de ejecución y la aportación de la totalidad de la información requerida. En caso de que a juicio del BANHVI el pago no proceda, la entidad autorizada cuenta con un periodo de sesenta (60) días naturales a partir de la recepción de la notificación por escrito de no procedencia, para presentar una solicitud para posible reconsideración. La solicitud será resuelta por la Gerencia General del BANHVI y contra ella procederán los recursos de revocatoria y de apelación en subsidio ante la Junta Directiva de esa entidad.

Artículo 83.—**Conclusión de derechos y obligaciones:** Por realizado el pago a la entidad autorizada, las obligaciones y derechos del BANHVI y de la entidad autorizada por este concepto y en relación con la operación específica se darán por terminadas de pleno derecho, sin necesidad de declaración o notificación alguna. Cualquier pérdida posterior de la entidad autorizada vinculada con el crédito avalado, quedará bajo su responsabilidad.

Lo anterior con la salvedad de los derechos que puedan surgir a favor del BANHVI por la aplicación de la normativa de la SUGEF sobre la distribución de utilidades por la venta de bienes adjudicados.

Artículo 84.—**Distribución de utilidades:** A partir de la venta de bienes adjudicados vinculados con operaciones avaladas, la entidad autorizada procederá a aplicar la normativa de la SUGEF sobre la distribución de utilidades por la venta de bienes adjudicados y reintegrará al BANHVI la suma pagada por concepto de aval antes de realizar cualquier devolución al ex deudor. En caso de daciones en pago, igualmente deberá reintegrarse al BANHVI el pago del aval si se genera una utilidad a partir de la venta del inmueble. Para efectos de la aplicación de este artículo, el deudor crediticio habrá otorgado su consentimiento por medio del contrato de crédito hipotecario, a efecto de que el BANHVI sea considerado como acreedor.

(Se sugiere eliminar lo resaltado en los dos párrafos anteriores en esta letra y por razones de legalidad. Por esta vía no se puede “ampliar” la normativa de la SUGEF).

Sección Octava

Rescisión y resolución contractual y supervisión

Artículo 85.—**Terminación anticipada:** El BANHVI podrá rescindir o resolver, según fuere el caso, las obligaciones vinculadas con el aval otorgado respecto de uno, varios o la totalidad de los créditos avalados y mediante simple aviso por escrito a la Entidad Autorizada en cualquier momento, en caso de que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Falta de pago de las comisiones.
- b) Falta de pago de las primas de seguros de saldos deudores y pólizas de incendios, en donde el beneficiario de los mismos sea la entidad autorizada.
- c) Verificación de que el deudor o la solución habitacional financiada no cumplen con las condiciones mínimas requeridas por el BANHVI para la originación de las operaciones avaladas, según lo establecido en este Reglamento.
- d) Cualquier modificación de las características, términos, condiciones o vigencia de los créditos avalados, no autorizada por el BANHVI.
- e) Se presente una cancelación de más del 10% del portafolio de créditos avalados en un periodo de 6 meses, a través de un medio ajeno a la recuperación de tales créditos según las condiciones de pago establecidas contractualmente.
- f) El porcentaje de operaciones con atrasos superiores a noventa 90 días naturales supere el 25% del número total de operaciones avaladas vigentes.
- g) Exista daño físico del inmueble, entendiéndose por éste todo aquel que derive de contaminación por desecho tóxico, químico u otro tipo de sustancias, y en general por cualquier causa distinta al deterioro natural conforme al destino del inmueble, que es para casa de habitación. Daño físico no incluye los daños originados por la calidad de los materiales, por el paso del tiempo, por la falta de adecuado mantenimiento y conservación, así como por el uso propio del inmueble. En el caso de que exista daño físico y la entidad autorizada restaure el inmueble a su estado original, acorde con las condiciones establecidas en el avalúo de originación del crédito

avalado correspondiente, el BANHVI ejecutará el pago del aval.

h) No exista garantía real y preferente sobre el inmueble, incluyendo aquella otorgada por medio de un fideicomiso de garantía.

i) El inmueble no esté totalmente terminado de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

j) Si se produce cualquiera de las causas que dan lugar al ejercicio del seguro de saldos deudores, póliza de incendio, o cualquier otro seguro asociado con el crédito avalado, sin haber sido realizado el reclamo.

k) Exista evidencia que demuestre que ha habido cualquier clase de manipulación, engaño, inexactitud u omisión en las declaraciones o en la información proporcionada al BANHVI.

l) El impago de la operación de crédito avalada ocurra derivado de cualquier omisión por parte de la Entidad Autorizada respecto a su obligación de cumplir con las condiciones reglamentarias y que dicha omisión contribuya de manera directa al incumplimiento de pago del deudor.

Artículo 86.—**No reintegro de comisiones:** En caso de que el aval se dé por vencida anticipadamente por cualquiera de las razones citadas, el BANHVI no estará en la obligación de rembolsar a la entidad autorizada las comisiones recibidas conforme a este Reglamento y los efectos del aval quedarán extinguidos respecto de los créditos de que se trate.

Artículo 87.—**Emisión del acto:** La rescisión o la resolución contractual parcial serán dictadas por la Gerencia General del BANHVI. Contra lo resuelto por ese órgano procederá el recurso de revocatoria con apelación en subsidio ante la Junta Directiva del BANHVI. Cuando la rescisión o la resolución contractual sea total y ponga fin a la aplicación total del aval previsto en estas normas, será dictada por la Junta Directiva del BANHVI, previo procedimiento administrativo.

Artículo 88.—**Cobro de sumas adeudadas:** El BANHVI podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeude por el desarrollo del presente programa, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y previa la observancia de los procedimientos necesarios para su emisión.

Artículo 89.—**Conclusión del Programa:** Por concluido el presente programa de se procederá a su liquidación. El contrato de liquidación que se firmará con cada entidad autorizada dimensionará y regulará las disposiciones que se aplicarán a las operaciones avaladas a esa fecha y a tales efectos no se adoptará ninguna disposición que perjudique o pueda perjudicar a los deudores hipotecarios o a cualquier tercero con derechos subjetivos o intereses legítimos en la operación.

Artículo 90.—**Supervisión:** El BANHVI tendrá la facultad de realizar en el momento que lo estime conveniente, supervisiones o auditorías respecto de los procesos de originación y administración de las operaciones avaladas en las entidades autorizadas, accedando a los expedientes originales de los créditos garantizados y de los créditos susceptibles de ser garantizados. El BANHVI notificará por escrito a la entidad autorizada sobre las visitas de inspección con la debida anticipación. Las entidades autorizadas que participan del programa, se comprometen a proporcionar todas las facilidades necesarias para que el BANHVI pueda llevar a cabo las labores de supervisión mencionadas y a proveer toda la evidencia e información física y electrónica requerida al efecto.

TÍTULO QUINTO

Disposiciones finales

Artículo 91.—**Derogatoria:** Se derogan las siguientes disposiciones:

a) El Reglamento “Lineamientos para el otorgamiento y administración de los créditos del FONAVI” aprobado por la Junta Directiva del BANHVI mediante acuerdo número 12 de la sesión número 41-2012 del 18 de junio del 2012 y publicado en *La Gaceta* número 140 del 19 de julio del 2012.

b) El Reglamento General para la Gestión de Crédito del FONAVI, publicado en *La Gaceta* número 88 del 9 de mayo del 2013.

Vigencia.—Rige a partir de su publicación.

2°—De conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se concede a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a las entidades y personas representativas de intereses de carácter general o corporativo, audiencia por el plazo de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la publicación del documento en el Diario Oficial *La Gaceta*, para que expongan su parecer, observaciones, objeciones o comentarios, respecto al texto del borrador de reglamento, los cuales deben ser remitidos a la Gerencia General del BANHVI.

3°—Publíquese en el Diario Oficial *La Gaceta* por una sola vez.

Acuerdo unánime y firme.—David López Pacheco, Secretario Junta Directiva.—1 vez.—O. C. N° 21721.—Solicitud N° 3403.—C-1629500.—(IN2014023072).