

**REGLAMENTO DE OPERACIONES DEL
SISTEMA FINANCIERO NACIONAL
PARA LA VIVIENDA**

Aprobado mediante Acuerdo N.1, Artículo 2 de la Sesión 28-96 del 15 de abril de 1996, de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta N. 19 del 20 de mayo de 1996.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO ÚNICO

Introducción y Definiciones

Artículo 1.- Objeto del Reglamento.

Este reglamento regula el funcionamiento del Fondo de Subsidios para Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los procedimientos y condiciones aplicables a los créditos de corto y largo plazo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, las garantías de las operaciones de dicho Sistema, las viviendas de interés social, y el financiamiento que puede otorgar el Banco Hipotecario de la Vivienda a sus Entidades Autorizadas.

Artículo 2.- Definiciones.

Para los efectos de este Reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

- a) *Asentamiento consolidado o en precario*: Conjunto de familias que ha ejercido la posesión de un terreno para fines habitacionales, en forma pública, de buena fe, pacífica e ininterrumpida, por un plazo no menor de un año. Se entiende que la presente definición es únicamente para efectos crediticios y de aplicación de subsidios.
- b) *Banco o BANHVI*: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- c) *Bono*: Bono Familiar de Vivienda, que es una modalidad de subsidio entregado mediante donación a un núcleo familiar con fines habitacionales. El Bono es simplemente una donación y no constituye un título valor u otra especie de documento negociable.
- d) *Constructor*: Empresa o profesional contratado por un Desarrollador para que ejecute material y físicamente un proyecto de vivienda. Las condiciones de constructor y desarrollador pueden estar reunidas en la misma persona.
- e) *Crédito*: Crédito que la familia beneficiaria del Bono obtiene de una Entidad Autorizada.
- f) *Desarrollador*: Empresa, grupo organizado con personalidad jurídica propia, o persona física que recibe del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, financiamiento total o parcial, para la ejecución de un proyecto de vivienda dentro del Sistema, constituyéndose en deudor de una Entidad Autorizada y asumiendo ante ella y ante los beneficiarios del proyecto, las respectivas responsabilidades.
- g) *Entidad Autorizada*: Ente público o privado que de conformidad con la Ley y la autorización del Banco, puede operar dentro del Sistema.

- h) *Familia*: Conjunto de personas sujetas a la autoridad de un jefe de familia, que conviven cotidianamente bajo un mismo techo y se han organizado para compartir las obligaciones derivadas del sustento y la protección mutua. En toda familia debe haber al menos una persona mayor de edad.
- i) *Fondo o FOSUVI*: Fondo de Subsidios para Vivienda.
- j) *Ingreso familiar*: Suma de todos los ingresos regulares y periódicos que perciben mensualmente los miembros de la familia.
- k) *Ley*: Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- l) *Junta Directiva*: Junta Directiva del BANHVI.
- m) *Línea de crédito*: Contrato por medio del cual el Banco pone a disposición de una Entidad Autorizada una suma de dinero hasta por un monto determinado, para que esta última la destine a los fines previstos en el presente Reglamento y en la forma, términos y condiciones que dicho contrato determine, quedando obligada la Entidad Autorizada a restituir al BANHVI las sumas de que disponga, junto con los intereses, gastos, comisiones y otros rubros que se acuerden.
- n) *Ministerio*: Ministerio de Vivienda y de Asentamientos Humanos.
- ñ) *Proyecto de vivienda*: Unidad o conjunto de unidades habitacionales cuya compra o construcción es susceptible de ser financiada por medio de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- o) *Relación cuota ingreso*: Fracción de ingreso familiar que puede destinarse al pago de una cuota mensual para vivienda.
- p) *Salario mínimo*: Salario mínimo de un obrero no especializado de la construcción, fijado por decreto del Poder Ejecutivo.
- q) *Sistema*: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- r) *Subsidio*: Modalidad de financiamiento que se otorga a beneficiarios del Sistema, diferente al Bono familiar, pero que puede estar representado también por recursos donados del Fondo.

TÍTULO SEGUNDO

Del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI)

CAPÍTULO I

Programas Ordinarios del Fondo de Subsidios para la Vivienda

SECCIÓN I

Disposiciones Generales

Artículo 3.- Costos administrativos.

El Banco establecerá los costos administrativos necesarios para el trámite del Bono y de los demás subsidios. Dichos costos se cargarán al Fondo hasta un máximo del uno por ciento de las sumas colocadas anualmente. En cuanto a los gastos de formalización de las operaciones con subsidio, se estará lo dispuesto en el presente Reglamento y demás normas concordantes.

Para los efectos de lo establecido en el presente artículo no se considerarán como gastos administrativos el pago de comisiones e intereses que se generaren por la colocación o inversión de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

(Reformado tácitamente pro el artículo 49 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, reformado por Ley 8351 del 1 de abril del 2003, publicada en la Gaceta N. 87 de mayo del 2003)

Artículo 4.- Beneficios.

Los beneficios del FOSUVI se otorgarán por medio del Bono Familiar de Vivienda o de los demás subsidios previstos en la Ley y en el presente Reglamento. Se entiende que el Bono Familiar de Vivienda es una modalidad de subsidio, más no la única que se podrá aplicar con base en el FOSUVI.

SECCIÓN II

Condiciones del Bono o del subsidio

Artículo 5.- Elegibilidad.

Para ser elegible al Bono o a los demás subsidios se deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Constituir una familia, según la definición contenida en este Reglamento.
- b) No tener vivienda propia, sin perjuicio de las excepciones previstas en el presente reglamento, o bien que la vivienda propia requiera reparaciones, mejoras o conclusión de obra, según las presentes normas. El traspaso simulado de una propiedad con el fin de evadir este requisito era tenido como causal para resolver las donaciones recibidas y para hacer exigibles los créditos recibidos, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles o penales que procedan.

- c) Tener un ingreso familiar mensual no superior a cuatro veces el salario mínimo.
- d) Cumplir con los demás requisitos que para el programa específico se solicite, o se amerite exigir de acuerdo con la naturaleza del caso.

Artículo 6.- Nacionalidad:

Además de los nacionales, podrán ser beneficiarios del FOSUVI los extranjeros cuyo status migratorio y circunstancias familiares y laborales demuestren perspectivas razonables de residir en forma legal y permanente en el país, contando con sus respectivas fuentes de ingresos.

Artículo 7.- Viviendas de interés social:

Con las excepciones previstas en el presente reglamento, solo podrá destinarse el FOSUVI al financiamiento de soluciones habitacionales de interés social.

Artículo 8.- Otras propiedades:

No podrán otorgarse los beneficios del FOSUVI a una familia cuando alguno de sus miembros aparezca como propietario de un inmueble, salvo los casos en que el subsidio sea para construcción en lote propio o para reparaciones o ampliaciones. Sin embargo, la propiedad con que se cuente en ese momento no se tomara en cuenta si se da alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Es habitada por el primer núcleo familiar, tratándose de un divorciado o separado judicial o de hecho.
- b) Constituye un derecho no localizable, o una finca no apta para construcción de vivienda.
- c) Si es de uso agropecuario y no es conveniente edificar en ella la vivienda por afectarse significativamente la producción y con ello el ingreso familiar.
- d) La propiedad o propiedades que se encuentren en algún otro supuesto similar a los anteriores, a criterio de la Entidad Autorizada.

Artículo 9.- Líneas de financiamiento:

Existirán las siguientes líneas de financiamiento mediante Bonos y subsidios:

- a) Compra de vivienda.
- b) Compra de lote y construcción.
- c) Construcción en lote propio.
- d) Reparación, conclusión o ampliación de vivienda propia.
- e) Construcción de casa del maestro.
- f) Compra de lote

En caso de propiedades inscritas en derechos no localizados donde hubiere varios copropietarios y no existiere posibilidad inmediata de segregar el inmueble, solo se otorgara el subsidio si todos los copropietarios comparecen a dar su consentimiento y a aceptar las limitaciones del BANHVI. Caso contrario deberá localizarse el derecho por los medios correspondientes. Si el usufructo fuere propiedad de otra persona, y esta no formare parte del grupo familiar, deberá traspasarlo al beneficiario.

Artículo 10.- Ocupación sin derecho de propiedad.

En casos especiales en que la ocupación del terreno o vivienda no sea a título de dueño, el Banco podrá autorizar el otorgamiento de los beneficios del FOSUVI a que se refieren los incisos c) y d) del artículo anterior, siempre que se den todas las siguientes condiciones:

- a) Que la familia posea el inmueble de buena fe, en forma pública y pacífica.
- b) Que no exista posibilidad razonable de obtener el título de propiedad acorto o mediano plazo, conforme con los procedimientos legales establecidos.
- c) Que el inmueble no aparezca inscrito a nombre de otra persona, o bien que el propietario otorgue su consentimiento debido a que no se puede realizar la segregación. En este caso deberá traspasar el derecho correspondiente. Se incluyen los casos en que el ocupante tenga un derecho de uso reconocido, como ocurre en las zonas fronterizas y el área restringida no publica de la zona marítimo-terrestre.
- d) Que el inmueble no se encuentre amparado por regímenes legales que prohíben la ocupación, como en el caso de caminos públicos, parques nacionales, reservas forestales o la zona pública marítimo-terrestre.

La Entidad Autorizada debe verificar el cumplimiento de todos los requisitos anteriores y solicitar otros requisitos cuando fuere necesario. La operación deberá formalizarse en escritura publica según los lineamientos generales del Sistema. En los casos en que proceda la inscripción, se presentará la misma al Registro Público para lo correspondiente. Caso contrario la conservará la Entidad Autorizada por el plazo de las limitaciones de ley, y se remitirá copia a la Tributación Directa y a la Municipalidad local.

Artículo 10 BIS: Para los casos indicados en el artículo anterior, la Junta Directiva del BANHVI aprobará un monto fijo máximo para financiar a las familias, con recursos del FOSUVI, los gastos de catastro, segregación, escrituración e inscripción de los inmuebles por ellas ocupados, con el fin de facilitar la obtención de su título de propiedad, siempre y cuando los ingresos de dichas familias no superen el estrato uno y medio. En igual forma, el financiamiento de tales gastos se podrá hacer extensivo a las familias que cumpliendo con los requisitos que indican los incisos a), c) y d) del artículo anterior, cuyos ingresos no superen el estrato uno y medio y tuvieren opción legal de obtener su título de propiedad a corto o mediano plazo, no contaren con los recursos socioeconómicos suficientes para ello. En ambos casos, el respectivo procedimiento se hará por medio de cada entidad autorizada. El monto máximo que para estos gastos queda autorizado será de hasta un sesenta por ciento de un salario mínimo.

Así adicionado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 6, Artículo 6, Sesión 06-2004 del 5 de febrero del 2004, Publicado en La Gaceta N° 36 del 20 de febrero del 2004.

SECCIÓN III

Monto del Bono o del subsidio

Artículo 11.- Bono o Subsidio máximo:

El Bono máximo no podrá ser superior a treinta veces el salario mínimo, salvo en los casos de los programas especiales a que se refiere el capítulo primero del Título Segundo del presente reglamento. Se otorgará el monto máximo a las familias cuyo ingreso familiar no exceda una vez dicho salario, y en otros casos especiales previstos en las presentes normas.

Artículo 12.- Bono o Subsidio parcial:

El Bono o subsidio parcial se define en función inversa al ingreso familiar de acuerdo con las tablas que para tal efecto elabore el BANHVI. Se otorgará a las familias elegibles cuyo ingreso exceda una vez el salario mínimo.

Artículo 13.- Crédito:

(Derogado por el artículo 2, Acuerdo No.1 de la Sesión 14-97 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1997).

Artículo 14.- Ajuste:

El monto del Bono o del subsidio se determinara con base en la información y los parámetros vigentes al ser presentada la solicitud ante la Entidad Autorizada. El monto del Bono o del subsidio se podrá ir ajustando de conformidad con la metodología aprobada por la Junta Directiva.

SECCIÓN IV

Tramitación del Bono o del subsidio

Artículo 15.- Tramitación:

La tramitación y calificación del Bono o del subsidio será responsabilidad de las Entidades Autorizadas, quienes harán los respectivos trámites con base en los parámetros y normas generales que al efecto emita el Banco.

Artículo 16.- Solicitud:

El trámite para obtener el Bono o el subsidio se iniciara mediante una solicitud presentada ante la Entidad Autorizada, en los formularios establecidos al efecto por el BANHVI, solicitud a la cual se adjuntarán los demás documentos que al efecto se determinen.

Artículo 17.- Requisitos mínimos:

Sin perjuicio de otros que pueda establecer la Entidad Autorizada toda solicitud deberá contener los siguientes requisitos mínimos:

- a) Datos socioeconómicos y calidades de los miembros del núcleo familiar.
- b) Certificación de propiedades emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Citas de inscripción y plano catastro de la propiedad que será objeto de financiamiento, en cuanto sea aplicable.
- d) Firma del jefe de familia.
- e) Otros documentos que se requieran según la naturaleza del programa o alguna disposición legal aplicable.

Para todos aquellos casos en los cuales el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) ha donado un lote –en proyectos de vivienda o en casos individuales- y en los cuales no se otorgará crédito hipotecario de parte del Sistema, los requisitos que se solicitarán para proceder a la emisión y formalización del Bono Familiar de Vivienda, son los siguientes:

- a) Certificación sobre la condición de pobreza extrema del beneficiario emitida por el IMAS;
- b) Certificación del inmueble libre de gravámenes y anotaciones inscrito a nombre del beneficiario;
- c) La declaración jurada prevista en el artículo siguiente;
- d) Documentos de identificación de todos los miembros del núcleo familiar y la constancia de nacimiento en el caso de los menores de edad

Es entendido que para estos casos los beneficiarios no deben haber recibido antes otro subsidio de bono familiar de vivienda, con las excepciones de ley.

Reformado mediante Acuerdo de Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 2, artículo 3, de la Sesión 10-2003 del 20 de febrero del 2003, Publicado en la Gaceta N° 42 del 28 de febrero del 2003.

Artículo 18.- Declaración jurada:

La solicitud y los demás datos que presenten los interesados tendrán el carácter de declaración jurada, de conformidad con la Ley.

Artículo 19.- Análisis del crédito y del subsidio:

Recibida la solicitud por la Entidad Autorizada, ésta deberá velar porque la información veraz y completa y efectuar con la máxima diligencia el análisis de la solicitud de crédito y del subsidio, cumplido lo cual aprobará preliminarmente el crédito o el subsidio, si ello fuera procedente. A solicitud del BANHVI, la Entidad Autorizada deberá remitir el expediente físico del caso o casos y el suministro de la información en la forma en que BANHVI se lo indique para su aprobación o rechazo. El BANHVI efectuará dicha revisión en plazo no mayor a tres días hábiles y en caso de ser rechazado, deberá indicar las razones y si los defectos son subsanables. La Entidad

Autorizada debe verificar el cumplimiento por parte de la familia solicitante de las disposiciones de la ley, este lamento y demás normas emitidas por el Banco.

A. partir de la fecha de emisión del Bono Familiar de Vivienda por parte del Banco, la Entidad Autorizada tendrá un plazo máximo de noventa días naturales para formalizar el subsidio mediante escritura pública y presentarlo a cobro al Banco. En los casos en que no se cumpla con esta disposición, se procederá a la anulación de la operación, previo análisis por parte del Banco.

(Reformado mediante Acuerdo de Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, No. 4, artículo 7 de la Sesión 36-99 del 15 de julio de 1999, publicado en La Gaceta, No. 234 del 2 de diciembre de 1999)

Artículo 20.- Trámite en el BANHVI:

En el BANHVI se mantendrá una base de datos para el Sistema, en la cual se registrarán los datos necesarios para que estén debidamente identificados todos los núcleos familiares que han recibido o recibirán beneficios del FOSUVI y de otros programas de vivienda. Las Entidades Autorizadas estarán obligadas a consultar dicha base de datos de previo a otorgar subsidios. La Administración del Banco, en conjunto con las Entidades Autorizadas definirá la forma en que las Entidades Autorizadas remitirán al Banco la información necesaria para mantener actualizada la citada base de datos.

Artículo 21.- Formalización:

La Entidad Autorizada será responsable que en la escritura publica se deje constancia del otorgamiento del subsidio y, en su caso, de la formalización del crédito. En la escritura deberá someterse expresamente la propiedad a las limitaciones previstas en la Ley e incluirse cualquier otra cláusula que exija el ordenamiento jurídico.

Es obligación de cada Entidad Autorizada mantener en sus archivos toda la información correspondiente al tramite de los créditos y subsidios por un plazo al menos igual a aquel en que se encuentren vigentes los créditos y las limitaciones previstas en la Ley del Sistema. Las Entidades entregarán a los beneficiarios las escrituras una vez que los créditos estén pagados. Si no hubiere vencido el plazo de las limitaciones de la propiedad, conservarán copias de las mismas, aplicándose esta misma disposición en los casos en que solo mediere el Bono Familiar u otro subsidio.

(Así reformado por el artículo 2, Acuerdo No. 1 de la Sesión 14-97 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1997).

CAPÍTULO II

Programas Especiales previstos por el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

SECCIÓN I Objetivos del Programa

Artículo 22.- Definición y alcances del Programa:

Con base en lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley del Sistema, el Banco podrá otorgar financiamiento especial subsidiado o subsidios directos con recursos del FOSUVI, para la operación de los siguientes programas especiales de vivienda:

- a) Para la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, desarrollo parcial o total de obras de urbanización y construcción o mejora de viviendas de interés social, necesarias para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, tanto en proyectos colectivos como en casos individuales, en el área urbana y rural.
- b) Para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, tanto colectivos como individuales, para familias que se encuentren en situación de extrema necesidad, debidamente calificada (certificada) por la Entidad Autorizada por medio de un profesional en trabajo social contratado por esta, cargando sus costos a la respectiva operación o alternativamente por el Instituto Mixto de Ayuda Social, conforme los términos acordados entre el IMAS y el BANHVI en torno a la naturaleza de la calificación o certificación.
- c) Para la atención de problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia, tanto en casos colectivos como individuales.
- d) Para la atención de familias que cuenten entre sus miembros con una o más personas que presenten discapacidad total y permanente.
- e) Para la atención de personas adultos mayores solas que no puedan realizar labores remuneradas o actividades laborales que les permitan generar su propia manutención o no posean núcleo familiar que pueda brindárselo. Para tales efectos se considera que una pareja de adultos mayores cónyuges entre sí o en unión de hecho debidamente acreditada o de dos adultos mayores que conforme la valoración realizada por medio de un profesional en trabajo social, determinen que califican bajo el concepto de "núcleo atípico" según su definición en el Sistema, que se encuentren en situación de pobreza extrema, que no puedan realizar labores que les permitan el sustento y que no cuenten con otros miembros en su núcleo familiar que puedan brindarle asistencia económica, califica bajo este concepto.

Las normas contenidas en el presente reglamento se integrarán con las otras normas que al efecto emita el BANHVI para aclarar y complementar las presentes disposiciones.

Artículo 23.- Excepcionalidad:

De acuerdo con su naturaleza especial y con base en los fines perseguidos, se entiende que los programas previstos por las presentes normas se regirán por un principio de excepcionalidad y por condiciones preferenciales de crédito y subsidio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, el presente reglamento y en cada acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI que apruebe los respectivos financiamientos.

SECCIÓN II

Programa para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad

Artículo 24.- Sujetos de Crédito o de Subsidio:

El financiamiento o la asignación de recursos para el programa de erradicación de tugurios y asentamientos en precario y para casos en extrema necesidad, se podrá aplicar en proyectos o casos individuales que cumplan con las directrices que al efecto establezcan el Ministerio de Vivienda y la Junta Directiva del BANHVI. También se podrá otorgar este financiamiento para la tramitación de casos individuales en la forma dispuesta por las presentes normas.

Al efecto se aplicarán las siguientes reglas para las familias que se encuentren ubicadas en asentamientos en precario que deban ser atendidas en forma conjunta y cuyos niveles de ingreso familiar sean diferentes:

- a.- Tendrán derecho al subsidio total asignado para cada caso, las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción.
- b.- Las familias de los estratos salariales ubicados entre más de un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción y hasta cuatro de dichos salarios, se deberán acoger al subsidio parcial que les corresponda, asumiendo la diferencia mediante créditos o los otros aportes previstos en el Sistema.
- c.- Las familias cuyos ingresos mensuales sean superiores a cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción deberán asumir el costo total de la solución por medio de créditos. En caso de que no tuvieran interés, en el procedimiento de ejecución del proyecto se tomarán las medidas que correspondan para atender estos casos.

Artículo 24 BIS.- Procedimiento para proyectos preferenciales:

El BANHVI dará preferencia a los proyectos y casos individuales de erradicación de tugurios y de extrema necesidad en el sitio donde se ubican y cuando el terreno sea propiedad del BANHVI, de una Entidad Autorizada o de un ente público.

Para ejecutar el presente programa, se deberá aplicar el siguiente procedimiento, sin perjuicio de las regulaciones que contendrá el cartel a que se hace referencia más adelante y que será el cuerpo normativo que responda a las necesidades específicas de cada proyecto:

- 1- El MIVAH selecciona los sitios a atender y define las características generales de la intervención, con base en los criterios que determine.
- 2- El BANHVI, previa divulgación del proyecto, seleccionará la Entidad Autorizada, tomando en consideración, entre otros, los siguientes criterios: su interés, su capacidad técnica y operativa, la ubicación geográfica del asentamiento a atender y el hecho de si la propia entidad autorizada es al mismo tiempo la propietaria del inmueble donde se desarrollará el proyecto.
- 3- La entidad autorizada deberá realizar las siguientes labores:
 - a) Formulación y presentación del estudio de prefactibilidad de financiamiento para obras de urbanización y construcción y mejora de viviendas el cual deberá ser presentado al Banco para su aprobación, conforme las disposiciones que éste señale y para lo cual deberán al menos contemplarse las siguientes actividades:

- i. Levantamiento y caracterización preliminar de la información socioeconómica de los habitantes a atender, entorno social, organización comunal, condiciones sociales, etc.
 - ii. Levantamiento y caracterización preliminar de la información sobre la situación posesoria y registral de las propiedades que componen el sitio, gravámenes, servidumbres, limitaciones, etc., así como el tipo de acciones requeridas para regularizar la situación.
 - iii. Levantamiento y caracterización preliminar del estado actual de la infraestructura y los servicios públicos, tales como calles, contención de terraplenes, acueducto, sistema de disposición de aguas servidas, sistemas de evacuación de aguas pluviales, sistema de distribución de electricidad, equipamiento de parques, etc., así como el tipo de mejoras requeridas para su habilitación.
 - iv. Levantamiento y caracterización preliminar del estado actual de las viviendas, tipo de construcción (informal o formal), tipos de materiales predominantes, condiciones de estado, así como los tipos de atención o mejoras requeridas (demolición parcial o total, reparación, construcción nueva, etc.).
 - v. Establecimiento y caracterización preliminar de los requerimientos de coordinación institucional en relación con los diferentes trámites y procedimientos necesarios para el desarrollo del proyecto (ICAA, CNE, CFIA, ASADA, Municipalidades, Ministerio de Salud, MINAE, SETENA, IMAS, MIVAH, BANHVI, INVU, empresas eléctricas, etc.).
 - vi. La estimación de costos de las actividades y obras a ejecutar como parte del proyecto.
- b) Elaboración de los estudios, diseños preliminares y especificaciones técnicas generales de las obras. Las Entidades Autorizadas someterán a la aprobación del Banco una propuesta de solución que incluya una reseña detallada del proyecto que permita definir claramente los alcances esperados, una estimación de cantidades de obra y su presupuesto aproximado, proponiendo a la vez la modalidad de contratación, así como las bases del respectivo cartel. Éste deberá incluir también el procedimiento para la penalización en caso de atraso e incumplimientos.
- c) Divulgación del cartel del concurso con criterios para la calificación de las ofertas, tomando en cuenta aspectos como los siguientes: experiencia empresarial, antecedente de operación en el Sistema, capacidad instalada y de ejecución, capacidad financiera, costo de la oferta, cronograma de ejecución y plazo de entrega de las obras, etc. Todo lo anterior, de conformidad con el mecanismo de evaluación de las ofertas.

La Entidad Autorizada someterá el cartel a la aprobación de la Dirección FOSUVI del BANHVI y deberá hacer la licitación conforme lo regulado en el inciso b) anterior, para que los oferentes coticen las actividades y las obras previstas con el fin de que se lleve a cabo la adjudicación y luego se comprueben los costos de inversión.

- d) Escogencia de la oferta. Para ello se tomarán en cuenta, según el mecanismo de evaluación de ofertas, los aspectos indicados en el respectivo cartel de licitación.
- e) Solicitud de recursos: La Entidad Autorizada con base en los términos de referencia y la recomendación de la oferta seleccionada, presentará a conocimiento y aprobación del Banco, la respectiva solicitud de financiamiento. En caso de llegar a aprobarse, la entidad autorizada, con base en los términos de referencia y la propuesta seleccionada, procederá a formalizar el contrato de obra para la ejecución del proyecto según los modelos de contratos que apruebe el Banco, así como los respectivos contratos con este último.

Es entendido que la aprobación respectiva es un acto discrecional de la Junta Directiva del Banco y la presentación de la solicitud no implica una obligatoriedad de aprobación. Esta

consideración deberá ser debidamente divulgada a los oferentes por la Entidad Autorizada como parte del proceso de contratación.

- f) Inspección y administración financiera del proyecto. La Entidad Autorizada será la responsable de la inspección de la obra conforme los términos definidos en los respectivos reglamentos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. Para la labor de inspección, la entidad autorizada asignará profesionales acreditados que serán adicionalmente responsables de certificar la calidad de las obras efectuadas con respaldo en las pruebas y certificados de calidad de materiales que presente el profesional responsable de la empresa de acuerdo a lo establecido en los términos de referencia y el cartel, más las pruebas adicionales que considere necesario aplicar. Adicionalmente, será responsable de la fiscalización de los recursos financieros asignados al proyecto, conforme con las disposiciones específicas que al efecto establezca el BANHVI, las cuales deberán constar en el respectivo contrato a suscribir.
 - g) Recibo de la obra: La Entidad Autorizada recibirá los trabajos contratados y elaborará un finiquito que debe incluir el cumplimiento de todos los aspectos que legalmente sean necesarios. Corresponderá al profesional responsable de la empresa constructora, certificar que las obras se construyeron de acuerdo con los planos y las modificaciones que se aprueben, documentos contractuales y principios de la técnica, lo que deberá acompañarse de los respaldos correspondientes que se definan en los términos de referencia sobre calidad de materiales empleados y pruebas de laboratorio de materiales y de los suelos.
 - h) Proceso de individualización de los beneficiarios y traspaso de los respectivos inmuebles a las familias y a las instituciones públicas que corresponda.
- 4- La Administración del BANHVI llevará a cabo la fiscalización de las obras que le corresponde a esta entidad. No obstante, se entiende que la responsabilidad primaria por esa labor corresponde a los profesionales designados por el constructor y en segunda instancia a los profesionales designados por la Entidad Autorizada para la inspección del proyecto.

Artículo 25.- Costos de administración e inspección:

Para cada proyecto tramitado como parte de los programas de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, la Junta Directiva del BANHVI autorizará el pago a favor de la Entidad Autorizada de los respectivos costos de administración e inspección en que incurre como parte del desarrollo de las actividades necesarias para la formulación, presentación y construcción del proyecto, según las siguientes disposiciones particulares:

- a. Los costos de administración son aquellos en que incurre la Entidad Autorizada en todo el proceso de mejoramiento y habilitación de los asentamientos en precario conforme a las presentes disposiciones y procedimientos y a la respectiva aprobación que lleve a cabo el BANHVI. La solicitud de pago de dichos costos debe formularse de acuerdo con la técnica correspondiente incluyendo extremos como meses persona, contratación de estudios técnicos, materiales de oficina, alquileres de oficina, papelería, transporte, etc. El monto total deberá justificarse cuantificando las actividades realizadas o a realizar en cada proyecto.
- b. Los costos de administración se reconocerán como un rubro a desembolsar a la Entidad Autorizada, sobre la base de etapas aprobadas. El desembolso de estos recursos se realizará de la siguiente manera:

Al aprobarse la Prefactibilidad:

40% del monto aprobado

Al aprobarse el Financiamiento:	40% del monto aprobado
Al concluir el proyecto, recibir obras y formalizar casos:	20% del monto aprobado

- c. También se reconocerán los costos de administración, correspondientes a las labores realmente ejecutadas, en los proyectos analizados que no se lleguen a aprobar, siempre y cuando hayan alcanzado la etapa de prefactibilidad, debidamente aprobada por este Banco. También aplicará para los proyectos que alcancen la fase de licitación de obras, aún cuando no sea adjudicada o bien, siendo adjudicada, la solicitud de financiamiento no se presente finalmente al Banco o aún presentada, sea rechazada.
- d. Los costos de administración de cada proyecto, se calcularán finalmente sobre el costo total del proyecto aprobado por la Junta Directiva del BANHVI. Cualquier diferencia en relación con la estimación original para efectos de la aprobación de la prefactibilidad, será girada o retenida adicionalmente junto con los costos de administración aprobados al momento de conocer la solicitud de financiamiento.
- e. Previo al giro del primer desembolso indicado en el punto b) anterior, la Entidad Autorizada debe presentar al BANHVI un informe detallado de las diferentes actividades que ejecutó y las que requiere realizar posteriormente. Por aprobado dicho informe se hará el primer pago. Asimismo, para el último desembolso previsto por concepto de costos de administración al concluir el proyecto, recibirse las obras y formalizar las operaciones, la entidad debe presentar un informe final de cumplimiento de todas las actividades desarrolladas en las fases de prefactibilidad y adjudicación del proyecto.
- f. Los costos correspondientes a la inspección se cargarán al presupuesto de cada proyecto y serán independientes de los costos de administración. Abarcan las funciones previstas en los reglamentos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y su estimación se hará conforme a lo dispuesto en ellos y a la reducción tarifaria prevista en la Ley del Sistema.

Artículo 26- Excepción:

El anterior procedimiento no rige para los proyectos o casos individuales en los cuales la iniciativa del proyecto corresponda a un desarrollador en terrenos de su propiedad o de terceros, casos que se tramitarán como solicitudes u opciones de financiamiento no sujetas a principios de la contratación administrativa. Esto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del "Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)".

Artículo 27- Registro de Beneficiarios del Programa:

El BANHVI mantendrá un registro particular de todos los beneficiarios del programa, tanto de los que reciban el Bono Familiar de Vivienda como de aquellos que, aún no siendo beneficiarios del subsidio habitacional sean propietarios de terrenos ubicados en el asentamiento a atender. Adicionalmente al detalle del núcleo familiar se identificará el valor de las obras o mejoras realizadas al terreno. Se entiende por beneficiarios tanto el postulante como los restantes miembros del núcleo familiar.

Artículo 28.- Alcances del financiamiento:

El BANHVI, mediante acuerdo razonado y motivado de su Junta Directiva, procederá a conocer, para su aprobación o rechazo, las solicitudes de financiamiento de los proyectos regulados por las presentes normas, y establecerá los alcances de los subsidios de corto plazo y de los bonos familiares individuales que se podrán otorgar.

Para garantizar la efectiva consecución del fin y por la naturaleza del programa, se podrán establecer criterios diferentes e incluso beneficios superiores a los que se aplican en los programas ordinarios del Sistema, todo con sujeción estricta a lo dispuesto en este reglamento.

Artículo 29.- Financiamiento extraordinario. Consideración de costos:

Los subsidios especiales o extraordinarios podrán ser incluso equivalentes al cien por ciento del valor de la solución total habitacional, previo estudio técnico del presupuesto total.

Artículo 30.- Subsidios especiales para casos individuales. Tramitación:

Las familias que cumplieren con los requisitos que al efecto exige este programa y que desearan tramitar su caso en forma individual, tanto para el área urbana como rural, harán sus solicitudes por medio de las respectivas entidades autorizadas, las cuales tramitarán su caso de acuerdo con las normas establecidas en este Reglamento, sometiendo la aprobación del financiamiento especial a la Junta Directiva del BANHVI.

SECCIÓN III
Programa para personas con discapacidad y
adultos mayores solos

Artículo 31.- Beneficiarios con discapacidad:

Podrán recibir un subsidio de hasta un bono ordinario y medio, las familias que cuenten entre sus miembros con una o más personas que presenten discapacidad total y permanente, previo dictamen emitido al efecto por la Caja Costarricense de Seguro Social, que cada interesado debe presentar ante la entidad autorizada.

Artículo 32.- Beneficiarios adultos mayores solos:

Podrán recibir un subsidio de hasta un bono ordinario y medio, quienes por su condición de adultos mayores solos no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselo, previa calificación que al efecto debe certificar el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor, y que debe presentarse ante la respectiva Entidad Autorizada.

Para tales efectos se considera que una pareja de adultos mayores cónyuges entre sí o en unión de hecho debidamente comprobada o de dos adultos mayores que conforme la valoración realizada por medio de un profesional en trabajo social, determinen que califican bajo el concepto de "núcleo atípico" según su definición en el Sistema, que se encuentren en situación de pobreza extrema, que no puedan realizar labores que les permitan el sustento y que no cuenten con otros miembros en su núcleo familiar que puedan brindarle asistencia económica, califican bajo este concepto. Ese mismo criterio se aplicará para los adultos mayores que conformen un núcleo familiar con otro (s) adulto (s) mayor (es) que también se encuentre (n) en situación de pobreza extrema, y que exista entre ellos relación de ascendencia, descendencia o de parentesco colateral, hasta el segundo grado inclusive de consanguinidad.

Artículo 33.- Trámite de los casos. Subsidios superiores al Bono ordinario y medio:

Los casos individuales que indican los dos artículos anteriores se tramitarán de conformidad con los procedimientos de los programas ordinarios del Bono Familiar de Vivienda. El monto del subsidio máximo (hasta un Bono ordinario y medio) será el antes indicado. Estos casos no requieren de la aprobación previa de la Junta Directiva del BANHVI. No obstante, si esos beneficiarios formaren parte de un proyecto de vivienda de erradicación de tugurios, asentamientos en precario (extrema necesidad) o de un caso de emergencia, podrán postularse para recibir los subsidios correspondientes al respectivo programa, aunque superen el bono y medio antes indicado. En tales casos, se aplicará el procedimiento que corresponde para la atención y aprobación del proyecto, debiendo contarse en su momento con la aprobación previa de la Junta Directiva del BANHVI.

**SECCIÓN IV
Programa para situaciones de emergencia****Artículo 34.- Definición:**

Las situaciones de emergencia se presentan cuando en una vivienda o en un grupo de viviendas ocurra un hecho grave producto de la acción humana o de la naturaleza, que requiera en forma inmediata y urgente su reparación, o reconstrucción total o parcial en sitio o la construcción de una vivienda, incluido o no la adquisición del lote o la adquisición de una vivienda existente, en otro lugar, a criterio de la Junta Directiva del BANHVI con base en una declaratoria de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y atención de emergencias, del Ministerio de Vivienda o de otras instancias competentes para tales efectos. Se entiende que dentro del concepto de reparación o reconstrucción se encuentran comprendidas las obras y servicios complementarios de la vivienda y las que estén destinadas a velar por la seguridad y salubridad del inmueble y de sus moradores.

Artículo 35.- Beneficiarios:

Podrá ser beneficiario de este programa todo grupo familiar que califique para recibir el Bono Familiar de Vivienda, cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio, siempre y cuando la solución habitacional, parcial o total, tramitada al amparo de las normas establecidas en el presente capítulo no supere en su etapa final el precio máximo establecido para ser declarada como de interés social.

En los casos que se trate de segundos bonos, los solicitantes, deberán presentar un Informe del Instituto Nacional de Seguros, el cual deberá indicar si fue o no indemnizado sobre la vivienda afectada. De haberlo sido, podrán recibir el subsidio únicamente por los montos que resultare necesario sumar al producto de ese pago, para solventar la emergencia.

Artículo 36.- Planes de inversión y canalización de los recursos:

Los subsidios que se otorguen para el presente programa deberán ser destinados exclusivamente para la reparación, o reconstrucción total o parcial en sitio o la construcción de una vivienda, incluido o no la adquisición del lote o la adquisición de una vivienda existente, en otro lugar para las familias afectadas, por la acción humana o de la naturaleza, con sujeción estricta a las presentes normas.

La Junta Directiva decidirá en cada caso la forma en que se podrán canalizar los recursos del presente programa y las condiciones en que se otorgan, entendiéndose que al efecto rigen los mismos principios citados en el artículo 23 del presente reglamento.

SECCIÓN V

Trámites y condiciones operativas comunes para todos los programas

Artículo 37.- Condiciones y mecanismos del programa:

La Junta Directiva acordará en cada caso, a solicitud de la entidad autorizada y previo informe de la Administración del BANHVI, la forma en que se otorgarán los subsidios directos para los anteriores programas y el mecanismo que al efecto se aplicará.

Los recursos se otorgarán por medio de créditos subsidiados, o mediante subsidios directos, los cuales podrán tener características diferentes a las de los programas normalmente en vigencia en el Sistema.

Artículo 38.- Evaluación anual:

El BANHVI evaluará anualmente el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia, cumpliéndose además con la normativa de calidad vigente.

Asimismo, el BANHVI evaluará el impacto social que produzca la construcción de las viviendas con los fondos a que se refieren las presentes normas, para los efectos legales previstos en el artículo 59 de la Ley del Sistema.

Artículo 39.- Proyectos elegibles y porcentaje máximo de financiamiento de corto plazo:

Para recibir los beneficios de los programas regulados por el presente reglamento, el proyecto deberá ser presentado al BANHVI por la entidad autorizada, cumpliendo con los requisitos usuales y debidamente documentado. En todo caso, solo serán elegibles aquellos proyectos que cumplan con las prioridades del Estado en materia de vivienda, para lo cual deberán contar con el aval o recomendación formal del MIVAH.

De conformidad con las características de cada proyecto, la Junta Directiva determinará el monto del respectivo financiamiento de corto plazo y las condiciones del mismo.

El giro de los recursos se realizará conforme los términos establecidos en el respectivo contrato a suscribir entre el BANHVI y la entidad autorizada y la entidad autorizada y el desarrollador/constructor, de acuerdo con los términos de los formatos de contratos aprobados por el BANHVI. En el caso del rubro de imprevistos, les serán aplicables las disposiciones que al efecto haya definido el Banco.

Artículo 40.- Disposición de los recursos anuales del FOSUVI:

La Junta Directiva dispondrá mediante acuerdo, de hasta un cuarenta por ciento de los recursos anuales del FOSUVI para su aplicación en los presentes programas. La Administración del Banco tomará las medidas contables y financieras que se requieran para el debido registro, aplicación y control de esta disposición, llevando contablemente separados los recursos correspondientes a los proyectos de vivienda y casos individuales del artículo 59 de la Ley del Sistema.

Transitorio: Los proyectos de vivienda y los casos individuales financiados con base en el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que se encontraren debidamente aprobados por acuerdo de esta Junta Directiva a la fecha en que se notificó a este Banco el oficio No. 8159 (FOE-SO-295) del 08 de julio del 2005, se continuarán tramitando en cuanto a su manejo financiero-contable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que ha estado vigente antes de la presente reforma.

Artículo 41.- Formalización Individual:

Todo proyecto amparado a este programa deberá dar lugar necesariamente a la formalización de los subsidios y de los créditos hipotecarios individuales. Para garantizar que dicha formalización se produzca, al igual que el avance de las obras, la respectiva entidad autorizada deberá adoptar bajo su responsabilidad, todas las medidas que estime pertinentes, así como aquellas que dicte el Banco en el ejercicio de sus facultades y con el fin de lograr la oportuna formalización de los casos.

Artículo 42.- Análisis y estudio:

La tramitación de proyectos, el análisis y estudio de los grupos postulantes y de los casos individuales, y la responsabilidad que de ello se derive, será de las Entidades Autorizadas. El BANHVI podrá rechazar aquellos casos que no cumplieren con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, o bien por motivos presupuestarios, de oportunidad o de conveniencia. Es entendido que lo que el BANHVI otorga es financiamiento que como tal es de carácter discrecional, no obligatorio, salvo los casos de construcción en terrenos propiedad de esta institución, de la entidad autorizada o de otro ente público, casos en los cuales se formalizan contratos de obra determinada con el respectivo desarrollador o constructor.

Artículo 43.- Sanciones:

La violación de las presentes disposiciones implica la imposición de las sanciones previstas en las leyes y reglamentos que regulan la materia, sanciones que pueden ser tanto administrativas, civiles y penales.

(Del artículo 22 al artículo 43 inclusive, fueron reformados mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 5, Artículo 6º, Sesión 78-2006 del 23 de noviembre del 2006, Publicado en La Gaceta N° 7 del 10 de enero del 2007).

CAPÍTULO III

Programa de reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de vivienda

SECCIÓN I

Objetivo del Programa

Artículo 44.- Objetivo:

El presente programa tiene como objetivo general prolongar la vida útil de las respectivas viviendas y el de facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida.

Para tales efectos podrán optar por los beneficios de las presentes normas, aquellas familias cuyas viviendas requieran de la sustitución parcial o total de componentes constructivos por razones de seguridad, salubridad, hacinamiento, o para mejorar la calidad y seguridad de la vivienda y de las personas que en ella habitaren.

Artículo 45.- Definiciones:

Para los efectos de aplicar las presentes normas, se establecen las siguientes definiciones.

Reparación: Sustitución, adecuación o mejoramiento técnico, de los elementos componentes de una vivienda, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad.

Ampliación: Modificación al diseño arquitectónico existente en una vivienda para que, mediante la construcción de nuevos espacios, se vea mejorada la calidad de las condiciones de habitabilidad.

Mejora: Introducción dentro de los componentes de la vivienda, de nuevos elementos que contribuyan a mejorar las condiciones de habitabilidad de la misma por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad y calidad.

Terminación y agregado de obra: Conclusión o adición de obras al inmueble, que contribuyan a la mejor habitabilidad o salubridad de la vivienda, su seguridad y la de sus moradores.

En todo caso, procederá la reparación, la ampliación, la terminación o agregado de obras, cuando se cumpla con uno o varios de los objetivos señalados en el artículo anterior, con base en el criterio técnico, razonable y justificado, que emita la Entidad Autorizada. En los casos en que se requiera se deberá disponer del respectivo dictamen y firma del profesional de competencia de la Entidad, justificando la necesidad de las obras, lo mismo que de los respectivos planos o croquis y permisos de construcción, según corresponda a criterio de la Entidad Autorizada.

Artículo 46.- Beneficiarios:

Podrán ser beneficiarios de este programa aquellas familias que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Demostrar que los ingresos familiares mensuales brutos, no sobrepasan la suma de los cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la construcción.
- b) No haber recibido beneficio alguno del subsidio del Bono Familiar para la Vivienda.
- c) Que el plan de inversión a realizar sea en vivienda única y propia de la familia solicitante y esta habite en ella y vaya a continuar habitándola, con excepción de los casos contemplados en la reglamentación del FOSUVI.
- d) Que cumplan con los demás requisitos y tramites establecidos por la Ley y sus reglamentos.
- e) En todos los casos la vivienda deberá ser de interés social, de acuerdo con las respectivas disposiciones reglamentarias. Por la naturaleza del programa, el valor de la vivienda para

determinar la procedencia de la declaratoria de interés social, no incluirá el monto del lote o terreno sobre el cual se encuentra la construcción. Asimismo, se entiende que el valor de la construcción comprende tanto el valor de la construcción presente como el valor de las obras proyectadas.

Artículo 47.- Cobertura:

El monto máximo del subsidio del Bono Familiar para Vivienda a que se refieren las presentes normas, será de hasta quince veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Para el caso de las personas con impedimento físico total y permanente que contempla el artículo 59 de la Ley, y en cuanto a este programa especial, el monto máximo será el equivalente a veintidós y medio salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

SECCIÓN III

Trámites y condiciones operativas

Artículo 48.- Trámites:

Las Entidades Autorizadas serán las responsables de solicitar, verificar y calificar a las familias solicitantes, de acuerdo con el análisis del crédito y los documentos comprobatorios, aplicando la normativa establecida por el Sistema sobre requisitos, condiciones y procedimientos para la tramitación de solicitudes de créditos y subsidios.

Artículo 49.- Condiciones financieras y operativas:

Las normativas financieras y operativas, tasas de interés, garantías, plazos de operaciones de crédito, comisiones u otras de similar naturaleza que se apliquen para el presente programa de financiamiento, se regirán de acuerdo con las condiciones usuales establecidas para el Sistema.

No será obligatorio el otorgamiento de créditos dentro de este programa para los siguientes casos:

- a) Para los beneficiarios cuyos ingresos familiares fueren iguales o inferiores a un salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción.
- b) Para el caso de los beneficiarios que se encontraren dentro de las situaciones previstas por el artículo 22 inciso c) del presente reglamento, entendiéndose que se incluyen en este grupo los beneficiarios de adjudicaciones y arrendamientos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Instituto Mixto de Ayuda Social.

Capítulo IV

Programa de Compra de Lote

Sección I

Objetivo del Programa

Artículo 50:- Objetivo: El objetivo del presente programa es el de establecer las normas por medio de las cuales se aplicarán los beneficios del FOSUVI, por medio del Bono Familiar de Vivienda, para la compra de lote destinado a la construcción de viviendas de interés social.

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

Artículo 51.- Beneficiarios: Serán beneficiarios de este Programa las familias que cumplan con los requisitos establecidos para optar a un Bono Familiar de Vivienda. Sin embargo no se podrá acceder a los beneficios del presente programa cuando alguno de los miembros el núcleo familiar aparezca como propietario de un inmueble, salvo que se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Que el terreno constituye un derecho no localizado, no susceptible de ser segregado, o que el inmueble no es apto para la construcción de vivienda.
- b. Que el inmueble no sea apto para construir o bien que en caso de que en él se construya se afecte negativamente los ingresos del grupo familiar.
- c. Que el inmueble sea de uso agropecuario y no sea conveniente edificar en él por afectarse significativamente la producción y con ello el ingreso familiar.
- d. Otros casos especiales a criterio del Gerente (a) General del Banco la que, para asegurar la consecución del fin podrá autorizar otras situaciones al tenor de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública, previo dictámenes técnicos y jurídicos de cada situación.

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

Sección II

Trámites y condiciones operativas

Artículo 52º.- Características: Los inmuebles susceptibles de ser incluidos dentro del programa de compra de lote regulado por estas normas, deberán contar con los siguientes servicios y características básicos, los cuales deberán constar en el formulario de tasación del Banco (Formulario BANHVI 04 2000):

- a) Servicio de agua potable certificado por autoridad competente del lugar.
- b) Sistema de evacuación o disposición de aguas negras el cuál podrá ser alcantarillado público, planta de tratamiento de aguas o sistema de tanque séptico.
- c) Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- d) Servicio de electricidad disponible.

- e) Todo lote que se adquiriera por medio de este Programa ha de satisfacer las condiciones de frente, fondo, servidumbre y demás que establece el ordenamiento jurídico nacional y local. Preferiblemente, el lote deberá tener un área mínima de 150 metros cuadrados en zona rural y de 120 metros cuadrados en zona urbana.
- f) Debe contar con condiciones topográficas adecuadas para la futura construcción de la vivienda. No debe estar ubicado en zonas de alto riesgo según lo certifique la Entidad Autorizada o instituciones competentes, tales como la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, el Ministerio del Ambiente y Energía, etc. El perito que realice la valoración de la propiedad, deberá certificar, bajo su responsabilidad y de la Entidad Autorizada correspondiente, lo expuesto en este inciso.
- g) Con la única excepción que se dirá, el inmueble deberá estar debidamente inscrito y al momento de la formalización debe estar libre de litigios, gravámenes y anotaciones que impidan la formalización e inscripción de la operación, lo mismo que con los impuestos de todo tipo al día. Para el presente programa se podrán aplicar sin embargo las disposiciones previstas en los incisos c) y d) del artículo 10º del presente reglamento.
- h) Visado municipal

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

Artículo 53º: Condiciones del subsidio: Los beneficios del plan de inversión de compra de lote previstos en el presente programa, se aplicarán de la siguiente forma:

El núcleo familiar al momento de postularse podrá recibir hasta el 100% del subsidio que le corresponde de acuerdo con su ingreso.

Posteriormente, al momento de llevar a cabo la construcción del inmueble el grupo familiar podrá acceder al resto de crédito y subsidio, sumando a éste último los rendimientos que el Banco determine. Para tales efectos, el Banco tomará las medidas presupuestarias y contables correspondientes. Para solicitar el remanente de Bono el potencial beneficiario, al momento de plantear su petición, debe de estar ubicado en un estrato socioeconómico menor o igual al cuarto estrato (cuatro salarios mínimos).(*)

Si la familia, después de haber adquirido el lote con los recursos del Bono Familiar de Vivienda desea construir su vivienda con recursos propios; producto de ahorros, ayudas particulares o estatales o bien créditos de entidades ajenas al Sistema Financiero de la Vivienda, podrá solicitar a una Entidad Autorizada la entrega del remanente del Bono, previa verificación por parte de ésta, de la ubicación de la familia en un estrato socioeconómico menor o igual al cuarto estrato, de la disponibilidad de los recursos para construir, así como la calidad constructiva de la obra, bajo la responsabilidad del profesional contratado al efecto que debe - de manera obligatoria - estar incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

*(*Así reformado por el Acuerdo N. 1, artículo 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta N. 131 del 7 de julio del 2000 y por el Acuerdo N°1, Artículo N° 1º de la Sesión 47-2006 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 152 del 9 de agosto del 2006)*

Artículo 54: -Otras condiciones: Las disposiciones relativas a elegibilidad, condiciones de los créditos y subsidios, gravámenes, patrimonio familiar, etc., se regirán por lo establecido en las leyes y reglamentos del Sistema, en todo lo que no esté previsto en el presente Reglamento.

Deberán aplicarse a este programa las pólizas que procedieren para inmuebles sin construcción, de acuerdo con las políticas que al efecto tenga el Instituto Nacional de Seguros.

(Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su Sesión N° 54-2004, artículo 5°, del 16 de setiembre del 2004, Publicado en La Gaceta N° 197 del 08 de octubre del 2004).

Artículo 55º.- Regulaciones especiales: Los inmuebles quedan sujetos a las limitaciones de la propiedad propias del Sistema, aplicándose las siguientes regulaciones especiales:

- a. El inmueble sólo podrá ser utilizado para fines habitacionales y con tal fin, en el acto de la formalización deberá ser sometido a ese destino específico. Mientras se lleva a cabo la construcción de la vivienda, únicamente se podrá permitir la utilización del inmueble para fines absolutamente indispensables para su mantenimiento. Su uso o arrendamiento para otros fines, a título oneroso o gratuito, no será permitido y será causal agravada para resolver la donación y los créditos otorgados.
- b. La adquisición de un segundo inmueble mediante otros sistemas de financiamiento y con el ánimo de llevar a cabo una simulación contractual, será causal para resolver la donación del Bono Familiar y los créditos hipotecarios otorgados, sin perjuicio de otras responsabilidades en que se pueda incurrir. En los casos en que uno o varios de los miembros del grupo familiar vayan a adquirir otro inmueble por formación de una nueva familia, deberá tramitarse la respectiva exclusión del grupo familiar original.
- c. No se permitirá la venta, donación o traspaso de ningún tipo a favor de personas jurídicas con o sin fines de lucro, salvo a favor de las Entidades Autorizadas del Sistema, en pago de obligaciones. En los casos de venta el Banco establece como requisito de la autorización, el reintegro total del monto del Bono Familiar otorgado, más la carga financiera correspondiente, calculada a la tasa básica pasiva a seis meses. En este caso el beneficiario pierde el derecho a utilizar el remanente de Bono que será reintegrado al FOSUVI.
- d. El abandono del inmueble y el desinterés del grupo familiar para llevar a cabo la construcción de la vivienda, será causal para resolver la donación del Bono Familiar y hacer exigibles los créditos hipotecarios otorgados, sin perjuicio de que se accione por mora del deudor.
- e. La imposición de nuevos gravámenes hipotecarios sólo se podrá autorizar cuando el producto de dichos gravámenes esté destinado a la construcción de la vivienda o a su reparación o ampliación si la vivienda ya está construida.
- f. Las limitaciones a las propiedades previstas en el artículo 169 de la Ley se impondrán a los inmuebles adquiridos por medio de este programa, por periodos de diez años, tanto en el otorgamiento del subsidio como en el momento de formalizarse el crédito.
- g. No se otorgará el Bono Familiar al amparo del presente programa a las personas o familias que se encuentren ocupando inmuebles ajenos, en cuya posesión hayan entrado ilegítimamente como resultado de la invasión del terreno.

- h. El BANHVI, mediante su Dirección FOSUVI, mantendrá una tabla actualizada con los valores de mercado de diversas zonas del país, mediante la cual se cotejarán las ofertas que presenten los beneficiarios de este programa. Esta tabla ha de ser actualizada de manera semestral y se informará a la Junta Directiva de sus variaciones. De la misma manera mantendrá datos sobre valor de obras de infraestructura básica tanto para lotes de Interés Social como para Clase Media, con los mismos propósitos antes anotados. Estas tablas serán de conocimiento de las Entidades Autorizadas y del público en general. Para la elaboración de las mismas se coordinará lo pertinente con el Colegio Federado de Arquitectos e Ingenieros, las Cámaras de la Construcción, el Instituto Nacional de Estadísticas y cualquier otra institución que el Banco considere oportuno.
- i. El Programa de adquisición de lotes con Bono Familiar se concentrará en Proyectos debidamente avalados por la Entidad Autorizada y aprobados de previo por la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda, una vez constatados el cumplimiento los requisitos técnicos y financieros que rigen la materia. La Gerencia General informará a la Junta Directiva del Banco de manera periódica de todos los proyectos amparados a este Programa.

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

Artículo 56°.- Aceptación de las obligaciones: Todos los beneficiarios deberán aceptar expresamente las obligaciones previstas por este programa por medio de las cláusulas contractuales que deberán incluirse en las respectivas escrituras, según las instrucciones que al efecto gire el Banco.

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

Transitorio I: Las modificaciones introducidas con la presente reforma, regirán exclusivamente para los casos que se tramiten al amparo de este Capítulo a partir de la fecha de su publicación.

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

2.- Rige a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta.

(Así reformado por el Acuerdo N°1, Artículo N° 3 de la Sesión 35-2000 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en la Gaceta N° 131 del 7 de julio del 2000)

CAPÍTULO V

Programa para la construcción de viviendas escolares

SECCIÓN

Objetivo del Programa

Artículo 57.- Objetivo:

Las presentes normas definen los mecanismos y procedimientos operativos referentes a la concesión del Bono Familiar de Vivienda destinado a la construcción de viviendas escolares en escuelas rurales de no más de tres aulas, que sean construidas al amparo del artículo 50 de la Ley.

Artículo 58.- Mecanismo general de operación:

El Banco por medio de las Entidades Autorizadas respectivas y según sus posibilidades presupuestarias, concederá a las Juntas de Educación correspondientes, a título de subsidio, el Bono Familiar de Vivienda para la Construcción de Viviendas Escolares en escuelas rurales que cuenten con no más de tres aulas.

Artículo 59.- Monto del subsidio:

El monto máximo del subsidio será el equivalente al del Bono Familiar de Vivienda máximo vigente al momento de tramitarse la solicitud.

Artículo 60.- Función del Ministerio del ramo:

De acuerdo con las normas que al efecto emita el Poder Ejecutivo, con el Ministerio del ramo se coordinará todo lo referente a las necesidades de construcción de viviendas escolares que al efecto se presenten.

SECCIÓN II

Trámites y condiciones operativas

Artículo 61.- Juntas de Educación:

Las solicitudes del subsidio del Bono Familiar de Vivienda serán tramitadas y formalizadas por las respectivas Juntas de Educación, las que asumirán las responsabilidades que al efecto defina el Poder Ejecutivo y aquellas relacionadas con la administración del subsidio, una vez que lo reciban.

Artículo 62.- Ejecución financiera:

La ejecución financiera del programa estará a cargo de una Entidad Autorizada. Dicha ejecución se llevará a cabo conforme a las disposiciones ordinarias del Sistema.

La Entidad Autorizada asumirá las siguientes responsabilidades específicas:

- a) Autorizar el giro de los desembolsos según los avances de la obra y con sujeción a los procedimientos establecidos.
- b) Velar porque el proceso de construcción lleve al término de la obra presupuestada.
- c) Velar porque el terreno propuesto reúna los requisitos correspondientes.

Artículo 63.- Régimen de vivienda escolar:

Las viviendas construidas al amparo del presente programa quedarán sometidas de pleno derecho al régimen de las Viviendas Escolares, de acuerdo con la normativa que al efecto dicte el Poder Ejecutivo.

CAPÍTULO VI

Regulaciones generales de los programas del Fondo de Subsidio para la Vivienda

SECCIÓN I

Limitaciones de las viviendas subsidiadas

Artículo 64.- Patrimonio familiar:

Los cónyuges que reciban el subsidio deberán inscribir el inmueble a nombre de la pareja y, en caso de unión de hecho, a nombre de ambos convivientes. El inmueble deberá afectarse al régimen de patrimonio familiar en los casos correspondientes. La unión de hecho la hará constar el notario en la escritura, con vista del expediente de crédito en que haya sido acreditada tal circunstancia. En los demás casos el inmueble se inscribirá a nombre de los beneficiarios que aportan recursos.

Artículo 65.- Autorizaciones especiales.

Las Entidades Autorizadas, podrán otorgar su consentimiento para que una vivienda subsidiada sea gravada o enajenada, de conformidad con las reglas siguientes:

- a) En caso de alquiler, la Entidad Autorizada deberá verificar la necesidad real de la operación, así como aprobar los términos y el plazo del respectivo contrato de arrendamiento.
- b) En caso de un nuevo gravamen hipotecario, éste solamente podrá autorizarse a favor de una Entidad Autorizada o una entidad pública. Asimismo, el préstamo deberá ser indispensable para mantener la habitabilidad de la vivienda.

Por excepción se podrán autorizar gravámenes a favor de otras personas físicas o jurídicas si estuvieren destinados a la cancelación de gravámenes del Sistema o cuando su poca onerosidad no perjudicare los intereses del beneficiario.

- c) No se otorgaran autorizaciones para la venta de inmuebles financiados con recursos del FOSUVI, a favor de personas jurídicas de cualquier tipo.

El Banco otorgará a los representantes legales de las Entidades Autorizadas, para que a su nombre autoricen los actos contractuales correspondientes, para los efectos de lo establecido en el artículo 169 de la Ley del Sistema. La Administración del Banco establecerá el procedimiento del caso para velar porque las Entidades Autorizadas cumplan cabalmente con lo establecido en el presente artículo.

SECCIÓN II

Asignación, giro y control de recursos de parte del Banco

Artículo 66.- Giro de recursos:

Salvo las disposiciones especiales señaladas para otros programas previstos en estas normas, el Banco girará los recursos correspondientes a los Bonos y demás subsidios otorgados, una vez que la respectiva Entidad Autorizada haya completado el proceso de formalización.

El giro de los recursos se hará contra la presentación al Banco de la respectiva solicitud de la Entidad Autorizada, adjuntando los comprobantes que al efecto se le soliciten. La Administración del Banco establecerá el procedimiento operativo para la recepción y trámite de dichas solicitudes.

Se entiende que la asignación de recursos del Banco a las Entidades Autorizadas no es obligatoria sino de carácter discrecional. El Banco puede establecer las normas que sean necesarias para regular los programas de formalización y el número de operaciones con subsidio, asimismo, no estará obligado a asignar ningún tipo de recursos a las Entidades Autorizadas que incumplieren con las obligaciones contenidas en las presentes normas o en las demás disposiciones del Sistema.

Artículo 66.- Bis: Adelanto de los recursos del FOSUVI

El Banco también podrá utilizar, previa aprobación de su Junta Directiva, un procedimiento de adelanto de los recursos del FOSUVI, por medio del cual se podrá efectuar su asignación y giro a las entidades autorizadas, de previo al proceso de construcción de obras o de formalización de operaciones, tanto para proyectos de vivienda colectivos como para la tramitación de casos individuales, incluyendo lotes urbanizados para construcción posterior de vivienda. Por medio de este mecanismo, las Entidades Autorizadas podrán disponer de los recursos en administración, antes de dichas etapas, trasladándolos a los desarrolladores mediante créditos, líneas de crédito, fideicomisos u otras modalidades, según los términos que definirán el respectivo acuerdo de Junta Directiva y el contrato de administración, el cual dispondrá las condiciones de dicha administración.

Los rendimientos que se generen pasarán a ser parte de los recursos principales, siendo propiedad del Banco. En tales casos la Entidad Autorizada podrá ganar una comisión de hasta un uno por ciento de los rendimientos. El contrato se liquidará en la forma que en él se indique.

(Así adicionado por el Artículo No. 6, Acuerdo No. 5 de la Sesión 56-96 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta No. 181 del 23 de setiembre de 1996).

Artículo 66 Tertius: Otras condiciones del adelanto:

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

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

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

(Así adicionado mediante Acuerdo No. 2, Artículo 2, de la Sesión 76-2003 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta N° 238 del 10 de diciembre del 2002)

Artículo 67.- Manejo de los fondos del subsidio por las Entidades Autorizadas:

Las Entidades Autorizadas están obligadas a registrar en cuentas separadas los fondos que reciban del BANHVI para las diversas modalidades de subsidio y a mantener un estricto control sobre el uso de dichos fondos. El BANHVI podrá en cualquier momento solicitar información sobre dichas cuentas, la cual deberá ser remitida por las Entidades en el plazo que se les conceda al efecto.

La Entidad Autorizada será responsable de garantizar que los recursos del subsidio se giren al beneficiario en forma acorde con los términos aprobados. En los casos de construcción, reparaciones o ampliaciones, los fondos se girarán contra el avance de las obras.

Conjuntamente con el giro del monto del subsidio, el BANHVI pagará a la Entidad Autorizada la comisión que se haya fijado por la tramitación del subsidio.

Artículo 67 Bis.- Liquidación formal del Bono emisión de informes:

Cuando la Entidad Autorizada reciba los recursos del Bono Familiar de Vivienda o del subsidio, deberá informar al beneficiario sobre el monto real de que dispondrá una vez deducidos los gastos autorizados. El detalle de estos últimos también le será suministrado al beneficiario. Una

vez que la Entidad Autorizada finalice los desembolsos del bono o del subsidio a los beneficiarios, deberá preparar una liquidación formal individualizada. Esta liquidación detallará todos los cargos que se hicieron a la cuenta del beneficiario, tales como las fechas de desembolso de los recursos de parte del Banco a la Entidad Autorizada y de ésta al beneficiario, etc. Indicará también, en los casos correspondientes, el detalle de las visitas realizadas a la hora por el profesional responsable designado por la Entidad Autorizada. Esta última entregará a los beneficiarios, previa firma de recibido, copia de los respectivos informes, y conservará otra copia en el expediente a disposición de los diferentes órganos del Banco y de otras autoridades competentes.

(Así adicionado por el Artículo No. 2, Acuerdo No. 2 de la Sesión 14-97 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1997)

Artículo 68.- Faltas en la tramitación del subsidio por las Entidades Autorizadas:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Banco verificará el proceso de tramitación y calificación de los subsidios, a cargo de las Entidades Autorizadas. En caso de faltas imputables a las Entidades Autorizadas o a sus funcionarios, se pondrá el asunto en conocimiento de las autoridades competentes para lo que corresponda.

Artículo 69.- Fiscalización permanente del trámite del subsidio:

El Banco -por los mecanismos que decidan su Junta Directiva y otras autoridades competentes- mantendrá un seguimiento y una fiscalización permanente del trámite y asignación de los subsidios de parte de las Entidades Autorizadas. Para tales efectos, una vez que cuente con los respectivos resultados de los estudios practicados los pondrá en conocimiento de las autoridades fiscalizadoras de dichas Entidades para los fines que correspondan, sin perjuicio de las medidas que al efecto pueda tomar respecto a la participación de la Entidad en los programas de financiamiento del Sistema y sus responsabilidades contractuales con el Banco. El Banco no girará recursos mientras la Entidad Autorizada no demuestre fehacientemente que está al día en sus obligaciones con el BANHVI.

SECCIÓN III

Control y sanciones a los beneficiarios

Artículo 70.- Solicitudes en otros programas.

La solicitud de subsidio no es excluyente con las solicitudes presentadas en otros programas, dentro o fuera del Sistema, pero sí con la adjudicación de una vivienda en cualquiera de dichos programas, caso en el cual quedará automáticamente sin efecto.

Artículo 71.- Descalificación del solicitante:

Serán descalificados los solicitantes cuando se compruebe que han suministrado datos falsos, desviado los fondos del subsidio a otros fines o alterado gravemente las especificaciones en demérito de la calidad de la construcción. Si se trata de una solicitud en trámite será cancelada. Si el subsidio ya hubiere sido formalizado se suspenderá cualquier desembolso pendiente y se dará

por resuelta la donación, pudiendo exigirse el reintegro del monto del subsidio en la vía judicial. También devendrá exigible la garantía constituida a favor de la Entidad Autorizada, todo sin perjuicio de las demás responsabilidades pertinentes.

La descalificación y, en su caso, la ejecución de las garantías, corresponderá a la Entidad Autorizada que haya tramitado el subsidio, sin perjuicio de la intervención directa del Banco.

Para los efectos del procedimiento administrativo señalado en el artículo 169 de la Ley del Sistema, se entiende que los procedimientos administrativos serán aquellos establecidos en el Libro Segundo de la Ley General de la Administración Pública y que los mismos serán a cargo del Banco.

Artículo 72.- Prohibición de nuevos subsidios.

Salvo los casos de excepción previstos en el presente reglamento, el otorgamiento del subsidio a una familia impide que a cualquiera de sus miembros le sea tramitada una solicitud de subsidio con posterioridad, salvo que se demuestre fehacientemente la constitución de una familia independiente, en casos de divorcio y separación judicial debidamente tramitados, o separación de hecho debidamente comprobada a satisfacción de la Entidad Autorizada.

Artículo 73.- Cobro judicial y remate y dación en pago de viviendas subsidiadas:

Para el caso de incumplimiento de la deuda contraída con la Entidad Autorizada y en los casos de remate contemplados en el presente reglamento, la base para el remate de las viviendas que hayan sido financiadas mediante subsidio se fijará sumando el monto del crédito y el del subsidio, lo cual se hará constar en la respectiva escritura.

El remate implicará la resolución de la donación y por consiguiente se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del BANHVI representado por la Entidad Autorizada, y cualquier excedente de bono familiar que resultare deberá trasladarse al BANHVI para ser reintegrado al FOSUVI aplicándose al efecto el Reglamento de la Ley Número 4631 de 18 de agosto de 1970. Para los efectos del artículo 1 de dicha Ley, la resolución del Bono Familiar se tomará como una obligación del exdeudor a favor del BANHVI, por lo que la Entidad Autorizada podrá deducir, previamente al traslado antes indicado, los gastos que permita el Reglamento antes citado, relacionados con la obligación a favor de la Entidad Autorizada y por gastos de administración. Si el adjudicatario fuere la Entidad Autorizada, el traslado al Banco se hará efectivo conforme al procedimiento que regula el citado Reglamento. La Entidad deberá remitir al Banco un informe trimestral detallando los inmuebles que se hayan adjudicado en remate, y los inmuebles que hayan recolocado. La Entidad Autorizada también deberá cancelarle al Banco el monto correspondiente al subsidio en los casos en que reciba el inmueble mediante dación en pago, previas las deducciones ya señaladas.

Las Entidades Autorizadas a las cuales no se les aplicare la Ley Número 4631 de 18 de agosto de 1970 estarán en todo caso obligadas al reintegro del Bono Familiar de Vivienda en los casos de remate judicial y dación en pago, siguiendo el mismo procedimiento antes indicado y previas las deducciones señaladas.

El BANHVI fiscalizará la correcta aplicación de esta disposición. El no reintegro en forma y tiempo de cualquier suma que le corresponda a esta institución, genera la obligación de la Entidad Autorizada de cancelar al BANHVI los daños y perjuicios.

El Banco podrá otorgar poderes a las Entidades Autorizadas para que en su nombre y representación actúen en sede judicial para hacer efectiva la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

(Así reformado por el Artículo 8º, Acuerdo N° 7 de la Sesión 27-2006 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicada en La Gaceta N° 92 del 15 de mayo de 2006).

SECCIÓN IV

Otras disposiciones

Artículo 74.-Gastos de formalización: Se entenderá por gastos de formalización aquellos relativos a honorarios profesionales, primas de seguro, comisión de crédito y otro indispensables para formalizar el financiamiento de una vivienda. Estos gastos serán cubiertos con los recursos del Bono Familiar de Vivienda hasta un 100% por la familia beneficiaria con ingresos hasta el segundo estrato salarial inclusive. Lo anterior, siempre y cuando el monto del respectivo Bono Familiar de Vivienda permita cubrir dichos costos con respecto al valor del inmueble; o en su defecto, deberán ser cubiertos por los interesados.

(Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su Sesión N° 54-2004, artículo 5º, del 16 de setiembre del 2004, Publicado en La Gaceta N° 197 del 08 de octubre del 2004).

Artículo 75.- Pólizas:

La Entidad Autorizada será responsable porque toda vivienda subsidiada sea asegurada por su valor real, con las pólizas al costo de acuerdo con la Ley. Se exceptúan aquellos casos en que sea absolutamente imposible la suscripción de la póliza, debido a disposiciones del Instituto Nacional de Seguros.

Artículo 76.- Programas de Ahorro:

La Junta Directiva podrá autorizar el establecimiento de programas que vinculen el subsidio al ahorro de las familias, conforme con lo dispuesto en la Ley.

Artículo 77.- Potestades del Banco.

El Banco, por medio de la Junta Directiva, tendrá amplias facultades para determinar las normas y procedimientos administrativos, técnicos y metodológicos requeridos para la aplicación de lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 78.- Condiciones del crédito y otras obligaciones:

En los casos en que el Bono Familiar o el subsidio deba acompañarse de un crédito, el beneficiario deberá rendir garantías suficientes a juicio de la Entidad Autorizada. Para el trámite y otorgamiento de la garantía F.H.A. se requerirá el cumplimiento de lo establecido en el artículo 108 de la Ley. Las condiciones generales de los créditos como tasa de interés, plazo, forma de pago, etc., serán fijadas por cada Entidad Autorizada. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de los requisitos o condiciones especiales que el Banco pueda establecer para programas especiales, o que ya estén fijados por otras disposiciones.

Los beneficios del FOSUVI no se podrán otorgar sobre inmuebles inscritos a nombre de terceros, con la única excepción prevista en el artículo 10 del presente reglamento.

Cada Entidad Autorizada deberá velar por el control y fiscalización de las operaciones formalizadas por ella, en las cuales solo mediaren recursos del bono familiar de vivienda.

(Así adicionado por el Artículo 2, Acuerdo No. 1 de la Sesión 14-97 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1997).

TÍTULO TERCERO

Operaciones de créditos, declaratorias de vivienda de interés social y asistencia financiera a las Entidades Autorizadas

CAPÍTULO I

Operaciones de créditos de Corto Plazo

SECCIÓN I

Condiciones Generales del Financiamiento

Artículo 79.- Responsabilidad del BANHVI y de las Entidades Autorizadas:

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

Artículo 80.- Origen del financiamiento:

El financiamiento de los proyectos será responsabilidad de la Entidad Autorizada, quien con sus recursos podrá otorgar crédito interino a los desarrolladores que cumplan los requisitos correspondientes.

Artículo 81.- Sujetos de crédito:

Podrán ser sujetos de crédito para el financiamiento de proyectos las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones económicas y técnicas para garantizar el correcto desarrollo y ejecución de los proyectos y para responder por las obligaciones financieras asumidas ante el Sistema. La verificación en cada caso corresponderá a la Entidad Autorizada respectiva, bajo su responsabilidad de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 82.- Porcentaje de crédito:

La Entidad Autorizada podrá otorgar crédito interino al desarrollador de un proyecto hasta por los porcentajes máximos que señalen la ley y las disposiciones del Banco.

Artículo 83.- Garantías y pólizas:

Las Entidades Autorizadas otorgarán su financiamiento con garantía hipotecaria de primer grado sobre el terreno donde se desarrollará el proyecto, o podrá aceptar otro tipo de garantía, bajo responsabilidad de la Entidad. Asimismo, los desarrolladores deberán rendir una garantía de cumplimiento por un monto no menor al 5% del precio de todas las obras constructivas. La garantía será escogida por la Entidad Autorizada, y deberá cubrir un plazo mínimo de tres meses después de entregadas las obras a satisfacción de la Entidad Autorizada y demás autoridades competentes.

Toda vivienda en proceso constructivo, deberá contar con las pólizas de incendio y terremoto y otras que pudieren ser procedentes en esta etapa constructiva, a juicio de la Entidad Autorizada.

Artículo 84.- Condiciones generales de los proyectos:

Las Entidades Autorizadas deberán asegurarse en todos los casos de la viabilidad del proyecto, sea este individual o colectivo.

SECCIÓN II

Trámites y condiciones operativas

Artículo 85.- Aprobación del crédito:

Corresponde a cada Entidad Autorizada, por medio de sus respectivos procedimientos de crédito, aprobar o improbar el financiamiento de los proyectos de vivienda que sean sometidos a su conocimiento, y asumir la responsabilidad que de ello se derive.

Artículo 86.- Documentación:

La Entidad Autorizada solicitará a cada Desarrollador, los siguientes requisitos mínimos para la tramitación de un proyecto de vivienda:

- a) Datos de identificación y, en su caso, personería jurídica.

- a) Antecedentes técnicos del Desarrollador y sus estados financieros.
- b) Certificación completa del inmueble donde se planea desarrollar el proyecto.
- c) Planos y especificaciones del proyecto, incluyendo su ubicación geográfica, de acuerdo con los requisitos fijados por las Entidades competentes, y estudios técnicos del terreno.
- d) Datos de identificación y antecedentes del constructor y del profesional responsable, en caso de que el constructor sea distinto del Desarrollador de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 inciso d) del presente reglamento.
- e) Estudio de factibilidad.

Artículo 87.- Alcances de la aprobación:

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

Artículo 88.- Presentación y registro ante el BANHVI:

Aprobado el proyecto de parte de la Entidad Autorizada, ésta remitirá al Banco la información de los parámetros básicos del proyecto, relacionados con número de viviendas, ubicación, precios unitarios iniciales, área de lote y de construcción. El registro ante el Banco equivale a una autorización y no implica la participación financiera de esta última Entidad, entendiéndose que la tramitación del proyecto continuará bajo responsabilidad de la Entidad.

Artículo 89.- Contrato de préstamo y ejecución de obras:

Para cada solicitud de financiamiento de un proyecto aprobada por la Entidad Autorizada, ésta debe suscribir un contrato de crédito y ejecución de obras con el desarrollador. Los términos de dicho contrato deberán incluir las disposiciones pertinentes de este Reglamento y las demás normas aplicables, bajo responsabilidad de la Entidad Autorizada.

Artículo 90.- Fiscalización de inversiones y obras:

Es responsabilidad de la Entidad Autorizada ejercer, por medio de profesionales idóneos, la fiscalización de inversión y de obras con el fin principal de garantizar que los desembolsos correspondan al avance de obra, y detectar posibles irregularidades en la construcción del mismo. A tales efectos, sin perjuicio de las demás funciones y obligaciones de la Entidad Autorizada y de los demás profesionales que participan en el proyecto, el fiscalizador de inversiones debe cumplir cabalmente con lo establecido en las normas del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.

Artículo 91.- Recalificación de precios:

Las recalificaciones de precios de los proyectos deberán ser aprobadas en cada caso por la Entidad Autorizada.

El plazo máximo de recalificación será el del periodo constructivo aprobado. Las recalificaciones servirán para ajustar y registrar el nuevo valor de las viviendas. Toda recalificación debe ser comunicada inmediatamente al BANHVI. Se entiende que es posible recalificar los precios por la realización de obras adicionales.

Artículo 92.- Otras disposiciones aplicables a la recalificación de precios:

La fijación de precios y la recalificación de los mismos debe establecerse de conformidad con los criterios previstos en los artículos 171, 172 y 173 de la Ley del Sistema.

SECCIÓN III

Obligaciones de los desarrolladores

Artículo 93.- Obligación general:

Los desarrolladores de proyectos dentro del Sistema están obligados a respetar las condiciones técnicas y financieras del proyecto, tal y como hayan sido aprobadas por la Entidad Autorizada, y como consten en el contrato respectivo, incluyendo el tipo de acabados y precio de las viviendas, y deberán respetar fielmente todas las demás disposiciones legales y reglamentarias del Sistema. El incumplimiento podrá dar lugar a que la Entidad acreedora tenga por vencida y exigible la totalidad de la obligación, sin perjuicio de las demás responsabilidades pertinentes.

Artículo 94.- Cobro de primas y otras sumas:

El cobro de cualquier suma por adelantado -independientemente de su denominación-, esta permitido bajo la responsabilidad exclusiva del Desarrollador y del beneficiario, sin responsabilidad para el Banco y la Entidad Autorizada.

Artículo 95.- Prohibición de sobreprecios:

Los desarrolladores no podrán cobrar a los beneficiarios sumas por encima de los precios autorizados por el Sistema. Será responsabilidad exclusiva del desarrollador y de la Entidad Autorizada, el cumplimiento de esta disposición. Cuando una Entidad Autorizada compruebe dicho cobro, suspenderá de inmediato el trámite de pagos al desarrollador después de formalizado los créditos o los subsidios, y de cualquier desembolso pendiente, sin perjuicio de que se pueda hacer exigible la totalidad de la deuda. En los casos en que se amerite, la Entidad pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Público, para los efectos del artículo 173 bis de la Ley.

Artículo 96.- Ampliaciones o acabados adicionales:

Los acuerdos del desarrollador y los beneficiarios sobre acabados adicionales o ampliaciones, serán de la exclusiva responsabilidad de ambos y se permitirán siempre y cuando se respeten los límites para que la respectiva vivienda sea considerada como de interés social, si hubiere recibido esta calificación. El Banco y la Entidad Autorizada no responderán de ninguna manera por tales acuerdos en caso de que se presentare posteriormente un incumplimiento de cualquiera de las partes.

Tampoco se reconocerán incrementos en el monto del crédito interino aprobado, por concepto de acabados adicionales, destinados a mejorar el nivel de acabados originalmente propuesto, tanto para la urbanización como para las viviendas.

En los casos en que mediare subsidio, la Entidad Autorizada no permitirá los acabados adicionales o las ampliaciones, cuando de sus características se desprendiere que el beneficiario ocultó información sobre su verdadera situación socioeconómica. En tales casos se podrá aplicar el procedimiento previsto en el artículo anterior. Los cambios de modelos de las viviendas deben registrarse ante la Entidad Autorizada.

CAPÍTULO II**Operaciones de crédito a largo plazo sin subsidio****SECCIÓN I****Condiciones Generales del Financiamiento****Artículo 97.- Actividad de las Entidades Autorizadas:**

La actividad principal de las Entidades Autorizadas, en lo que les compete dentro del Sistema, es el otorgamiento de créditos individuales a largo plazo para vivienda, sin perjuicio de que los órganos competentes les autoricen una diversificación de operaciones para la mejor realización de sus fines principales.

Artículo 98.- Financiamiento:

El análisis y la aprobación de los créditos individuales será responsabilidad exclusiva de la Entidad Autorizada, la cual con sus recursos otorgará financiamiento a las personas físicas o jurídicas que cumplan con los requisitos correspondientes.

Artículo 99.- Modalidades de financiamiento:

Las modalidades de financiamiento serán: compra de lote, compra de lote y construcción, compra de vivienda existente, construcción en lote propio, mejoras, reparaciones o ampliaciones y cancelación de gravámenes.

Artículo 100.- Sujetos de crédito.

Podrán ser sujetos de crédito las personas físicas o jurídicas que requieran de una de las modalidades de crédito previstas en el artículo anterior. En igualdad de condiciones, tendrán preferencia las solicitudes de los núcleos familiares, sobre las de personas jurídicas.

Artículo 101.- Porcentaje de financiamiento.

El porcentaje máximo de financiamiento será en todo caso el 95% del valor tasado de la solución habitacional, salvo casos de extrema necesidad o de emergencia en que podrá financiarse hasta un ciento por ciento, y otros casos previstos expresamente por las disposiciones del Sistema.

Artículo 102.- Condiciones generales de los créditos:

Las Entidades Autorizadas otorgarán su financiamiento con garantías que a su juicio sean satisfactorias. En los casos en que medie el otorgamiento de la garantía F.H.A., la Entidad deberá cumplir con lo establecido en el artículo 108 de la Ley. Otras condiciones generales de los créditos como plazo, tasa de interés, forma de pago, etc. serán fijadas por cada Entidad Autorizada. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las condiciones y requisitos que pueda fijar el Banco para programas especiales o que ya estén fijados por otras disposiciones.

(Así reformado por el artículo No. 2, Acuerdo No. 1 de la Sesión 14-97 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1997)

Artículo 103.- Gravámenes sobre el inmueble:

La propiedad que va a adquirir el beneficiario puede tener gravamen hipotecario, el cual necesariamente deberá estar inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad. El monto máximo del gravamen será de acuerdo con el valor tasado o el precio de venta del inmueble, la suma que resulta menor.

En caso de gravámenes en lote propio o en la propiedad a adquirir, se podrá proceder a la posposición de la hipoteca a un grado inferior en el momento de la formalización, a la cancelación de la hipoteca en el momento de la formalización, con parte de los recursos asignados a la operación o a la ampliación de la hipoteca, cuando la Entidad que financia es la acreedora del gravamen que pesa sobre la propiedad.

SECCIÓN II**Financiamiento para personas físicas o jurídicas
que ya cuenten con inmuebles****Artículo 104.- Sujetos beneficiarios y planes de inversión.**

De conformidad con el artículo 75 inciso b) de la Ley del Sistema, las Mutuales de Ahorro y Préstamo podrán otorgar financiamiento de largo plazo a personas físicas o jurídicas que ya cuenten con inmuebles inscritos a su nombre, cuyo plan de inversión sea cualquiera de las

modalidades contempladas en el presente reglamento, con la excepción establecida en el artículo siguiente. Se entiende por "bienes inscritos a su nombre", los bienes inmuebles susceptibles de ser utilizados para fines habitacionales. Las personas jurídicas que no tuvieren bienes inmuebles inscritos a su nombre también podrán optar por los beneficios contemplados en la presente sección.

Artículo 105.- Restricciones:

La personas que se postulen para obtener créditos de los previstos en las presentes normas deberán someter el inmueble a fines exclusivamente habitacionales mediante el arrendamiento, el préstamo gratuito, o la habitación propia, caso este último para las personas físicas. En los casos de compra de lote, la construcción que ahí se vaya a edificar será únicamente habitacional. La violación de esta disposición será tenida como causal para dar por vencido el plazo del respectivo crédito. Las Entidades Autorizadas darán prioridad a aquellos casos en que el inmueble vaya a ser arrendado con opción de compraventa.

Artículo 106.- DEROGADO mediante Acuerdo N° 2, de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, Artículo 2º, Sesión 39-2004 del 12 de julio del 2004, Publicado en La Gaceta N° 142 del 21 de julio del 2004.

Artículo 107.- Prohibición de otorgar subsidios y declaratorias de interés social:

En ningún caso los créditos a que se refieren las presentes normas podrán ser acompañadas del otorgamiento de subsidios. Asimismo, ninguna propiedad financiada mediante este programa será susceptible de ser declarada como de interés social, aunque su precio máximo fuere igual o menor al vigente para la emisión de ese beneficio.

Artículo 108.- Disposiciones supletorias:

En lo que no se opongan directamente, se aplicarán al presente programa las demás disposiciones del Sistema establecidas en el presente capítulo.

SECCIÓN III

Trámite y condiciones operativas

Artículo 109.- Aprobación de los créditos.

Corresponde a las Entidades Autorizadas, por medio de los órganos designados al efecto, aprobar o improbar las solicitudes de crédito para vivienda que le sean formuladas. La aprobación de los créditos individuales se regirá, en lo que corresponda, por las normas generales contenidas en el presente reglamento. Todo trámite de supervisión y fiscalización en las obras de urbanización o de construcción, es responsabilidad de la Entidad Autorizada.

Las condiciones financieras de las operaciones de crédito a que se refieren las presentes normas y el número en que se pueden realizar las mismas, serán fijadas por cada Entidad, para lo cual deberán observar las regulaciones que al efecto hayan emitido otras autoridades competentes en la materia.

Artículo 110.- Presentación ante el BANHVI.

El Banco, por los procedimientos que correspondan, indicará a las Entidades Autorizadas la información que le debe ser remitida para mantener una base de datos general del Sistema con los créditos tramitados. El suministro de dicha información podrá hacerse por medios electrónicos a criterio del Banco, siendo responsabilidad de las Entidades Autorizadas, el custodiar los respaldos documentales correspondientes, al menos por un plazo igual a aquel en que los créditos estén pendientes de pago.

Artículo 111.- Contrato de préstamo:

El otorgamiento del crédito de parte de la Entidad Autorizada se hará en cada caso, previa firma de la escritura correspondiente. Los términos de dicho contrato deberán incluir las disposiciones de los reglamentos aplicables del Sistema. Los créditos hipotecarios susceptibles de participar en operaciones de descuento hipotecario deberán reunir todo requisito que indique el Banco.

Artículo 112.- Condiciones de las pólizas:

La responsabilidad de velar porque toda operación, de crédito o de subsidio, cuente con los seguros requeridos por ley, incluyendo los casos donde solo medie subsidio, es de la Entidad Autorizada. La póliza de incendio y terremoto se hará por el valor real de la propiedad reajutable anualmente. La vivienda debe asegurarse por un monto tal que cubra el monto de crédito y de subsidio, monto que nunca podrá ser menor al valor real de la propiedad. Asimismo, deberá tomarse un seguro de desgravamen hipotecario por el equivalente al monto del crédito. La falta de pago de las pólizas por parte del beneficiario debe tenerse como causal para resolver la donación del Bono Familiar -cuando lo hubiere- y para dar por vencidas las demás obligaciones de crédito. No obstante, si el beneficiario ha cumplido con los pagos y la Entidad Autorizada no los ha aplicado al fin establecido, ésta deberá cubrir el importe que el seguro hubiere pagado en caso de siniestro, sin perjuicio de otras sanciones que le sean aplicables.

La Entidad Autorizada será quien reciba la totalidad de la indemnización y queda en la obligación de canalizar los recursos a los beneficiarios, asumiendo la responsabilidad técnica de la realización de las reparaciones o reconstrucciones que se requieran. En caso de reconstrucción total los trámites se harán bajo los procedimientos normales de solicitudes nuevas. Las pólizas señaladas en el artículo 168 de la Ley del Sistema, incluyen coberturas mínimas a negociar entre el BANHVI y el Instituto Nacional de Seguros, para el caso de seguro al costo, sin perjuicio que dentro de ésta se incluya otras coberturas y servicios que mejoren las condiciones de seguros pactadas para los beneficiarios del Sistema, previa negociación con el Instituto Nacional de Seguros.

Se exceptúan de la obligación de contar con las respectivas pólizas, aquellos casos en que sea absolutamente imposible la suscripción de la misma, debido a disposiciones del Instituto Nacional de Seguros.

SECCIÓN IV

Prohibiciones y denuncias

Artículo 113.- Prohibición de delegar funciones:

Las Entidades Autorizadas no podrán delegar ni contratar con otras personas, físicas o jurídicas, la tramitación de los créditos o subsidios del Sistema. Asimismo, ninguna persona, física o jurídica, con o sin fines de lucro, podrá participar en los trámites de postulación a los beneficios de los créditos del Sistema y del Bono Familiar de Vivienda en todas sus etapas, con excepción de las asociaciones cooperativas, asociaciones específicas de vivienda, asociaciones solidaristas y de desarrollo comunal, alrededor de las cuales estuvieren organizados los futuros beneficiarios. Estos grupos deberán actuar en todo caso sin fines de lucro no pudiendo recibir pago alguno de sus asociados por la participación en el respectivo proyecto. La Entidad Autorizada debe velar por el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 114.- Prohibición de realizar directamente proyectos de vivienda:

Con la excepción que indica el artículo 67 bis de la Ley, las Entidades Autorizadas no podrán realizar, directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda dentro del Sistema. En casos de excepción y sólo cuando fuere necesario para la mejor administración de un proyecto, el Banco podrá autorizar a la Entidad para que en forma directa se encargue de ejecutar determinadas tareas, necesarias para la pronta y eficaz ejecución del proyecto.

Artículo 115.- Sanciones a las Entidades Autorizadas, desarrolladores y beneficiarios:

Cuando el BANHVI, en el ejercicio de sus funciones auxiliares de fiscalización y supervisión detectare irregularidades cometidas por Entidades Autorizadas, desarrolladores o beneficiarios, procederá a comunicarlo así a las autoridades competentes para los efectos que correspondan.

Artículo 116.- Denuncias ante el Ministerio Público:

Para los efectos de denunciar ante el Ministerio Público las irregularidades previstas en el artículo 173 bis de la Ley, se considerará que los funcionarios y directores del Banco y de las Entidades Autorizadas se han enterado, cuando reciban una denuncia por escrito firmada por el afectado o afectados, en la cual se precisen los hechos. El funcionario o director trasladará la denuncia al superior del órgano o a la Junta Directiva, según sea el caso, a efecto que sea puesta en conocimiento del Ministerio Público.

Tratándose de alteraciones en la calidad o cantidad de los materiales constructivos el Banco solicitara a la Entidad Autorizada una revisión de las obras para verificar las causas, la magnitud y la reiteración de las deficiencias. El traslado del asunto al Ministerio Público se hará cuando la gravedad o reiteración de las alteraciones, revelen dolo o negligencia del desarrollador o constructor y siempre que éste no las hubiere corregido satisfactoriamente dentro de un término prudencial que se le concederá al efecto por medio de la Entidad Autorizada.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores es sin perjuicio de las denuncias que presenten directamente los afectados ante el Ministerio Público, caso en el cual se aplicarán las disposiciones legales y procedimientos correspondientes.

CAPÍTULO III

Sistema de pago denominado Cuota Real

Artículo 117.- Definiciones: Los sistemas de pago de cuotas ajustadas con base a la variación de los salarios mínimos, a que se refiere el artículo 167 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deberán ser establecidas conforme a los parámetros que cada Entidad Autorizada considere procedentes, pero en todos los casos la modalidad del mecanismo de variación, se le deberá haber explicado al deudor expresa y suficientemente con el propósito de que lo haya comprendido en todos sus alcances.

El mecanismo operativo del ajuste de la cuota de pago, deberá describirse expresa y claramente en la respectiva escritura de formalización del crédito, lo cual regirá durante el plazo del contrato del préstamo, salvo que ambas partes consientan recíprocamente modificaciones en esta materia.

Todo sistema de pago de cuotas ajustadas con base en la variación de los salarios mínimos que una Entidad Autorizada pretenda adoptar, deberá contar siempre con la autorización previa de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

(Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 2, Artículo 2º, Sesión 73-2004 del 07 de diciembre del 2004, publicado en La Gaceta N° 17 del 25 de enero del 2005).

Artículo 118.- Ámbito de aplicación: El sistema de cuota real a que se refieren las presentes normas está dirigido a familias con ingresos que superen el tercer estrato salarial.

Con excepción de las mutuales de ahorro y préstamo, todas las demás entidades del Sistema requerirán de la autorización previa de la Junta Directiva del BANHVI para operar sistemas de financiamiento amparados a las presentes disposiciones, con independencia del sistema de ajuste que al efecto desearan aplicar.

(Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 2, Artículo 2º, Sesión 73-2004 del 07 de diciembre del 2004, publicado en La Gaceta N° 17 del 25 de enero del 2005).

Artículo 119.- Diferentes Indicadores: Las Entidades Autorizadas podrán solicitar al Banco Hipotecario de la Vivienda cuotas de pago ajustables con base en la variación de un indicador distinto a la variación de los salarios mínimos y corresponderá a la Junta Directiva, autorizar en última instancia, el mecanismo operativo en todos sus alcances.

Será responsabilidad exclusiva de las Entidades Autorizadas el escogimiento y establecimiento de los parámetros del mecanismo operativo, asociado al ajuste de la cuota en función de la variación de los salarios mínimos, o de cualquier otro mecanismo operativo que sometan a la consideración de este Banco y le sea posteriormente autorizado.

(Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 2, Artículo 2º, Sesión 73-2004 del 07 de diciembre del 2004, publicado en La Gaceta N° 17 del 25 de enero del 2005).

Artículo 120.- Cálculo del monto máximo del crédito (accesibilidad): **DEROGADO** mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 2, Artículo 2º, Sesión 73-2004 del 07 de diciembre del 2004, publicado en La Gaceta N° 17 del 25 de enero del 2005.

Artículo 121.- Saldo de la deuda: En los casos en los cuales las cuotas reales sean menores al mínimo para cubrir los intereses y la amortización de la deuda, o que al final del plazo de la operación originalmente pactado exista algún saldo "impago" las Entidades Autorizadas podrán optar por acumular las diferencias en el saldo del crédito en forma de capitalización, o bien, constituir nuevos créditos independientes para dichos saldos, con las condiciones financieras que acuerden en conjunto con los deudores. Lo anterior, salvo en los casos en que el reajuste de las cuotas permita ir cancelando automáticamente los saldos en descubierto.

(Así reformado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 2, Artículo 2º, Sesión 73-2004 del 07 de diciembre del 2004, publicado en La Gaceta N° 17 del 25 de enero del 2005).

Artículo 122.- Variación y reajuste de la cuota: **DEROGADO** Mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, N° 3, Artículo 4º, Sesión 75-2005 del 14 de diciembre del 2005, publicado en La Gaceta N° 7 del martes 10 de enero del 2006.

Transitorio I: Las disposiciones del presente capítulo entrarán en vigencia una vez que queden disponibles los sistemas de cómputo en cada Entidad Autorizada, o antes si así lo decide la Entidad.

Transitorio II: Los beneficiarios de créditos actualmente vigentes, pueden solicitar a las Entidades Autorizadas que se les traslade a este sistema. Las Entidades Autorizadas realizarán el estudio financiero correspondiente para determinar si tal solicitud procede.

CAPÍTULO IV

Declaratorias de Viviendas de Interés Social en el financiamiento de corto y largo plazo

Artículo 123.- Definición y alcances:

Se entenderá por viviendas de interés social y sus sinónimos, aquella que no sobrepase el límite máximo del monto que para tales efectos haya acordado la Junta Directiva, con base en la metodología de cálculo aprobada, independientemente de si dicho inmueble ha recibido o no financiamiento subsidiado. La fijación se hará al menos una vez al año y deberá ser publicada en el Diario Oficial. En todo caso, la Junta Directiva podrá adoptar más de una definición de vivienda

de interés social, especialmente para diferenciar las operaciones que reciben los beneficios del Fondo de Subsidios para la Vivienda, de aquellas donde no se aplican dichos subsidios.

El alcance de la declaratoria se limita a las exenciones fiscales y beneficios que prevén la Ley y sus reglamentos, siempre que finalizado el respectivo proyecto, individual o colectivo, se cumpla cabalmente con las condiciones técnicas y financieras con base en las cuales fue otorgada. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de los efectos que para tales casos contempla la legislación relacionada con los arrendamientos urbanos y suburbanos.

Al emitirse una declaratoria de interés social, surtirá efectos en forma inmediata en relación con todas las operaciones del proyecto, independientemente de si este recibirá financiamiento a corto plazo, solo a largo plazo, o ambos. Se entiende además que pueden emitirse dichas declaratorias para urbanizaciones de interés social, construidas o proyectadas, destinadas a la compraventa de lotes y posterior construcción de las viviendas.

Artículo 124.- Procedimiento:

Tratándose de viviendas individuales, de conjuntos habitacionales, proyectos de erradicación de tugurios, asentamientos en precario y situaciones de emergencia la Entidad Autorizada promotora del proyecto, emitirá la respectiva declaratoria.

Artículo 125.- Declaratoria de interés social:

La emisión de la declaratoria la hará el órgano de la Entidad Autorizada a quien ésta le hubiere asignado la competencia para la aprobación de los proyectos. Dicha declaratoria tendrá como periodo de vigencia el de la ejecución del proyecto, más un lapso prudencial para efectos de la formalización de los créditos individuales, plazo total que deberá ser señalado por la Entidad Autorizada en cada caso. Lo anterior sin perjuicio de las prórrogas que sea necesario emitir. Si el proyecto solo fuere a recibir financiamiento de largo plazo, la Entidad Autorizada también emitirá la declaratoria correspondiente. En ningún caso se emitirá declaratorias de interés social con carácter retroactivo.

Artículo 126.- Formularios:

La declaratoria de interés social se hará constar en los formularios que al efecto preparará el Banco, los cuales requerirán una descripción lo más completa del proyecto correspondiente. Dicho formulario servirá como comprobante para acogerse a las respectivas exoneraciones fiscales y demás beneficios que contempla la legislación.

Artículo 127.- Nulidad de las declaratorias:

Cuando se hubiere emitido una declaratoria de interés social para un conjunto habitacional o un caso individual, y posteriormente la vivienda no fuere financiada directa o indirectamente por el Sistema, la declaratoria quedará sin efecto automáticamente. Para los casos ajenos al Sistema, los interesados deberán gestionar sus declaratorias de interés social ante las Entidades correspondientes, según la legislación vigente.

Artículo 128.- Garantías:

Al emitirse la declaratoria, se requerirá al desarrollador del proyecto que rinda una garantía a favor del Ministerio de Hacienda por un monto equivalente al 3% del costo estimado del proyecto. Tratándose de proyectos en proceso de ejecución directa por medio de entes públicos o de Entidades del Sistema, la Entidad Autorizada respectiva podrá eximir de la obligación de rendir la respectiva garantía.

Artículo 129.- Requisitos y condiciones de la garantía:

La garantía se solicitará únicamente tratándose del desarrollo de conjuntos habitacionales debidamente calificados, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Se rendirá por medio de cheque certificado, certificado de depósito, pagaré, letras de cambio, Bonos de garantía del Instituto Nacional de Seguros o de los bancos del Sistema Bancario Nacional o cualquier otro tipo de garantía, a satisfacción y bajo la responsabilidad de la Entidad Autorizada.
- b) La garantía deberá conservarse en la Entidad Autorizada correspondiente, bajo su responsabilidad, y copia de la misma se incorporará al expediente del proyecto.
- c) Si se incumplieren las condiciones bajo las cuales se emitió la respectiva declaratoria de interés social, la Entidad Autorizada entregará la garantía al Ministerio de Hacienda, para que se proceda a su ejecución, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones que sean procedentes.

Artículo 130.- Viviendas Individuales. Garantías:

En los casos de construcción de viviendas individuales no se exigirá la garantía, pero si se incumplieran las condiciones en que fue otorgada la declaratoria, la Entidad Autorizada suspenderá el financiamiento pendiente hasta que se corrijan las condiciones incumplidas. Si las correcciones no se iniciaran en el plazo indicado por la Entidad Autorizada, se perderán los beneficios provenientes de la declaratoria de interés social y el beneficiario de crédito quedará obligado a pagar al fisco los impuestos y otros pagos que le correspondan y que hubieren dejado de pagar en razón de la declaratoria; todo sin perjuicio de la responsabilidad civiles y penales imputables al infractor.

Artículo 131.- Declaratorias previas de interés social:

Para los efectos de lo establecido en el artículo 61 de la Ley, las urbanizaciones, lotificaciones o construcciones de viviendas de interés social que se desarrollen en el Sistema, deberán contar de previo con la aprobación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Entidad Autorizada podrá emitir previamente una declaratoria de interés social, para facilitar y hacer menos oneroso el trámite de todo ese tipo de solicitudes.

CAPÍTULO V

Financiamiento del BANHVI a las Entidades Autorizadas

SECCIÓN II

Asistencia financiera del BANHVI para el corto plazo

Artículo 132.- Financiamiento de corto plazo:

El BANHVI podrá otorgar financiamiento de corto plazo, mediante líneas de crédito, a las Entidades Autorizadas que planeen conceder crédito interino para proyectos. Este financiamiento será independiente de cada uno de los proyectos específicos.

La aprobación de toda línea de crédito la hará el BANHVI por medio de su Junta Directiva, y para ello será necesaria la previa solicitud de la Entidad Autorizada adjuntando los antecedentes del proyecto y el respectivo presupuesto.

Artículo 133.- Condiciones generales de la línea de crédito. Firma de un contrato:

La Junta Directiva del BANHVI fijará las condiciones generales de crédito a las Entidades Autorizadas. Por medio de un contrato de crédito o de línea de crédito entre el BANHVI y la Entidad Autorizada, se harán constar dichas condiciones, garantizándose el financiamiento mediante cualquiera de las siguientes garantías: (a) Títulos valores propiedad de la entidad deudora, emitidos por Bancos Públicos, Gobierno de la República y Bancos Privados clasificados en situación de normalidad financiera por parte de la SUGEF. El valor real de estos títulos se determinará en función de su valor más bajo de mercado; (b) Garantías de cumplimiento a favor del BANHVI emitidas por las mismas entidades indicadas en el acápite anterior; (c) Cesión de hipotecas comunes o cédulas hipotecarias propiedad de la entidad deudora, de corto y de largo plazo, clase A, según metodología SUGEF, estableciéndose los mecanismos para su debida sustitución, cuando fuere necesario; (d) Hipotecas comunes de primer grado o cédulas hipotecarias de primer grado, a favor del BANHVI, en inmuebles propiedad de la Entidad Autorizada, o de terceros con su respectiva autorización; (e) Hipotecas comunes de primer grado sobre el inmueble en el que se desarrollará el proyecto colectivo de vivienda, o lote(s) totalmente urbanizado(s), hasta por el 75% del monto del avalúo determinado por la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI). La diferencia descubierta entre el monto de la línea de crédito o del crédito y el monto aceptado como garantía, se deberá cubrir con cualquier otro tipo de garantía aceptada por el BANHVI. Si los inmuebles fueren propiedad de la entidad, se constituirán las garantías a favor del BANHVI. Caso contrario, deberán constituirse a favor de la Entidad Autorizada para que ésta las ceda al BANHVI; (f) Se podrá aceptar que las modalidades de garantías, o una combinación de ellas, que llegue a aceptar el BANHVI, se encuentren administradas a favor de esta entidad mediante un fideicomiso de garantías constituido especialmente al efecto o ya constituido para responder por este tipo de obligaciones, en el tanto los derechos del BANHVI como Fideicomisario se encuentren debidamente protegidos y resguardados para la recuperación pronta y expedita de sus acreencias. En todos los casos se requerirá sin embargo que el Fiduciario sea una entidad bancaria pública o bien privada calificada por la SUGEF como en situación de normalidad. Todo gasto por la constitución o administración de estos fideicomisos correrá por cuenta de la Entidad Autorizada deudora.

El BANHVI se reserva el derecho de valorar la clase de garantía y el monto por el cual las recibirá en respaldo de sus operaciones. Cuando fuere necesario, a criterio de la Gerencia General, se podrá solicitar garantías adicionales, incluyendo fiduciarias, para mantener reservas de garantías a favor del BANHVI.

En todo caso y cualquiera que fuere la naturaleza de la garantía entregada, el contrato fijará las condiciones de repago y el derecho preferencial que asiste al BANHVI para que éste, en caso de incumplimiento de la Entidad, se reembolse directamente de cualquiera otra línea de crédito o financiamiento que exista entre la Entidad y el BANHVI, sin perjuicio de la ejecución de las garantías que se hubieren otorgado a favor de esta última Entidad.

Se entiende que todas las condiciones en que el BANHVI otorgará el financiamiento correspondiente, mediante el crédito o la línea de crédito antes citada, podrán ser variadas por este último si la Entidad Autorizada no cumple cabalmente con lo dispuesto en el presente Reglamento.

(Así reformado por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, acuerdo No. 2, artículo 2, sesión No. 14-2002 del 19 de febrero del 2002, publicado en La Gaceta No. 40 del 26 de febrero del 2002)

SECCIÓN II

Descuento de Hipotecas

Artículo 134.- Descuento de hipotecas:

El BANHVI podrá otorgar financiamiento de largo plazo a las Entidades Autorizadas por medio del descuento de su cartera hipotecaria, sobre las hipotecas que reúnan las condiciones establecidas por el Banco.

Artículo 135.- Mecanismos y condiciones del descuento:

Al proceder al descuento de todo o parte de la cartera hipotecaria de las Entidades Autorizadas, el BANHVI y la respectiva Entidad suscribirán un contrato de descuento de hipotecas, de acuerdo con las condiciones generales que para este tipo de financiamiento haya acordado la Junta Directiva del Banco.

Artículo 136.- Procedimiento de descuento:

Los créditos presentados por las Entidades Autorizadas ante el BANHVI para su descuento se regirán por lo establecido en los artículos 119 a 131 de la Ley del Sistema, y las demás disposiciones contractuales que al efecto se indiquen en el documento correspondiente.

SECCIÓN III

Contratos de préstamo y otras operaciones

Artículo 137.- Sobre los contratos de préstamo:

El Banco podrá conceder financiamiento a las Entidades Autorizadas, mediante la suscripción de contratos de préstamo mercantil con garantía de las hipotecas propiedad de la Entidad Autorizada, u otras garantías que al efecto solicite el Banco. Los préstamos se otorgarán bajo las condiciones que en cada caso señale la Junta Directiva del Banco de acuerdo con la solicitud de la Entidad Autorizada.

Artículo 138.- Sobre otras operaciones para la asistencia financiera:

La asistencia financiera del Banco a las Entidades Autorizadas también podrá canalizarse mediante cualquier otra modalidad de financiamiento permitidas por la legislación o las prácticas bancarias y mercantiles. En todos los casos corresponderá a la Junta Directiva del Banco aprobar las respectivas condiciones de la operación, ante solicitud previa, justificada y documentada de la Entidad Autorizada.

SECCIÓN IV

Asistencia Financiera Especial

Artículo 139.- Financiamiento en casos excepcionales:

El BANHVI, podrá otorgar financiamiento a corto plazo a las Entidades Autorizadas, en caso de que éstas sufran deficiencias temporales comprobadas de liquidez. El financiamiento y las condiciones generales correspondientes, serán fijados casuísticamente por la Junta Directiva.

Artículo 140.- Corrección de las deficiencias:

Cuando el caso lo amerite, el Banco podrá exigir a la Entidad respectiva, la adopción de medidas tendientes a corregir las causas de la deficiencia de liquidez, las cuales serán de acatamiento obligatorio y se harán constar en los respectivos contratos, sin perjuicio de las medidas que en el mismo sentido les hayan señalado otras autoridades.

* TÍTULO CUARTO

Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y otras operaciones

** El presente Título, que comprende los artículos del 141 al 166 fue derogado mediante acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda No. 1, Artículo 2, de la Sesión 21-2001, publicado en La Gaceta No. 66 del 3 de abril del 2001.*

TÍTULO V

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones finales

Artículo 167.- Otras obligaciones de la Entidad Autorizada:

Se entiende que las disposiciones contenidas en el presente Reglamento sobre financiamiento, otorgamiento de garantías y autorización para la emisión de títulos valores, se acordarán y mantendrán de parte del BANHVI, en el tanto la respectiva Entidad Autorizada cumpla y continúe cumpliendo cabalmente con las leyes, reglamentos, directrices y demás normas del Sistema o ajenas al mismo que le fueren aplicables a la respectiva Entidad. El incumplimiento injustificado, o la modificación negativa de las condiciones financieras y administrativas de la Entidad Autorizada podrá dar lugar a la modificación, suspensión o variación de las garantías o beneficios otorgados, sin perjuicio de la aplicación de las cláusulas penalizantes o sancionatorias contenidas en los respectivos contratos entre el BANHVI y la Entidad Autorizada, y sin perjuicio de otras sanciones que al efecto sean procedentes.

Artículo 168.- Sobre la fiscalización y supervisión a las Entidades Autorizadas:

El Banco realizara funciones de fiscalización como auxiliar de la Superintendencia de Entidades Financieras, en los términos que defina la respectiva reglamentación.

Artículo 169.- Derogatorias:

Se derogan las siguientes disposiciones: el Reglamento del Fondo de Subsidios para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 16 de enero de 1991; el Reglamento para el Financiamiento de Viviendas Escolares publicado en "La Gaceta" del 17 de mayo de 1993; el Reglamento del Programa de Reparación o Ampliación de Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 09 de mayo de 1991; el Reglamento para la Compra de Lote con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda publicado el 25 de enero de 1995; el Reglamento para la Aplicación de los Programas Especiales de Vivienda previstos por el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 27 de julio de 1995; el Reglamento de Garantías y Otras Operaciones Afines del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 11 de setiembre de 1992; el Reglamento sobre Razones y Límites Financieros para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 02 de marzo de 1992; las Normas Operativas para el Financiamiento de Largo Plazo del Sistema Financiero Nacional para

la Vivienda, publicadas en "La Gaceta" del 24 de julio de 1991; el Reglamento General de Crédito del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 06 de junio de 1991; el Reglamento para Otorgar Líneas de Crédito destinadas al Adelanto de Descuento de Hipotecas, publicado en "La Gaceta" del 01 de abril de 1993; el Reglamento sobre la Vivienda de Interés Social del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 19 de agosto de 1991; el Reglamento al Artículo 167 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en "La Gaceta" del 14 de marzo de 1996; y el Acuerdo de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda número 1 de la sesión 104-95 del 19 de diciembre de 1995 sobre las Normas para el otorgamiento de Créditos a Largo Plazo a personas físicas o jurídicas que tengan bienes inscritos a su nombre.

Artículo 170.- Vigencia:

Este reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial

Aprobado mediante Acuerdo N° 1, Artículo 2 de la Sesión 28-96 del 15 de abril de 1996, de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. Publicado en el La Gaceta N° 19 del 20 de mayo de 1996