

18 de setiembre de 2024
BANHVI-SGO-CI-0007-2024

Señores
Directores o Jefes de Crédito
Entidades Autorizadas
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Estimados señores:

Reciba un cordial, saludo de parte del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

Por este medio nos permitimos informarles que se deja sin efecto el oficio enviado por la anterior subgerencia de operaciones de este banco, oficio SO-OF-0156-2021 de fecha 24 de noviembre de 2021, mediante el cual de alguna manera se había limitado las condiciones generales de la línea de crédito, en cuanto al tipo de garantías rendidas para el financiamiento, al eliminar la posibilidad de que este banco recibiera seguros de caución.

Se aclara que la normativa aplicable tanto para delimitar el tipo de garantías por lo que responden los créditos, así como el mecanismo para su delimitación y sustitución, cuando sea el caso, se definen únicamente en el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en sus artículos 83 y 133, que textualmente señalan:

*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, siempre y cuando la adquisición del inmueble de parte del desarrollador, no la haya generado el respectivo financiamiento. Caso contrario, deberá solicitar garantías reales suficientes para el debido respaldo de la operación. Asimismo, los desarrolladores deberán rendir una retención por concepto de garantía 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.

(Así reformado mediante sesión N° 11-2014 del 3 de febrero del 2014)

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), siempre y cuando en todos los casos los inmuebles no hayan sido adquiridos por el desarrollador por medio del respectivo financiamiento. Toda 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 de las previstas en esta normativa; (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 podrán 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 en sesión N° 04 del 23 de enero del 2012)

Complementariamente, se le recuerda que la normativa vigente para la implementación de los artículos antes citados, es la establecida en la directriz “Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (rendimiento de garantía de cumplimiento por parte de los desarrolladores de vivienda)”, aprobada en el acuerdo 2 artículo 4, de la sesión 61-2015 del 17 de setiembre de 2015, el cual se adjunta.

Quedamos en disposición de aclarar lo que se considere necesario.

Atentamente,

Ing. Walter Muñoz Caravaca
Subgerente de Operaciones

WMC/rcj



Archivo