

protección al ciudadano del exceso de trámites y requisitos administrativos. Este plazo puede ser prorrogado hasta por veinte (20) días hábiles por el Superintendente previa justificación por parte de la entidad. Si el solicitante no cumpliera en el plazo previsto, la solicitud se denegará. Si el solicitante no cumple en forma completa y correctamente con la prevención, la Superintendencia puede pronunciarse una vez más sobre la documentación presentada, siempre y cuando sus observaciones se deriven de las que fueron comunicadas inicialmente o de información que no había sido aportada. Si en esta segunda oportunidad el solicitante no cumple, la solicitud se denegará. Las prevenciones suspenderán el plazo de la Superintendencia para resolver.

Para efectos de los trámites aquí establecidos, los documentos legales no pueden tener una antigüedad mayor a tres meses con respecto a la fecha de presentación de la solicitud.

El Superintendente es competente para conocer y resolver las autorizaciones establecidas en el presente Reglamento. No obstante, el Intendente tiene competencia para autorizar los actos indicados a continuación:

- Autorización o denegación de prórroga para presentar los requisitos finales indicados en los Artículos 4, 15 y 96.
- Autorización o denegación de prórroga para realizar el comunicado a los inversionistas sobre el derecho a receso, indicado en el inciso d. de los Artículos 6 y 22, respectivamente.
- Autorización o denegación de prórroga para ampliar el plazo del mecanismo para proveer de liquidez a los inversionistas de fondos cerrados, indicado en el inciso c. de los Artículos 6 y 22, respectivamente.
- Autorización o denegación de modificaciones al prospecto de los fondos de inversión, según lo dispuesto en el Artículo 22.

Las prórrogas indicadas en los incisos a., b. y c. anteriores se otorgarán hasta por un plazo igual al original, siempre y cuando la sociedad solicite en tiempo la prórroga en forma justificada.

El Superintendente debe brindar un informe mensual al Consejo Nacional de Supervisión de Sistema Financiero sobre las autorizaciones conferidas, sobre las solicitudes denegadas y su fundamento, así como los archivos de solicitudes que realicen.

**Artículo 106.—Custodia de documentos.** Las sociedades administradoras y las entidades comercializadoras deben mantener la documentación de los fondos que administran o comercializan por un plazo mínimo de cinco años. Tratándose de documentación emitida por medios físicos, esta puede mantenerse en el domicilio fiscal o en el lugar de depósito que se estime apropiado, pero ello no exime a la sociedad o entidad de su responsabilidad de custodia y en consecuencia, de su obligación de velar por la integridad y seguridad de la documentación.

En todo caso la información debe estar disponible cuando la Superintendencia lo requiera en el domicilio fiscal de la sociedad o entidad comercializadora, en el plazo máximo de un día hábil.

El Superintendente establecerá los requerimientos mínimos para mantener la documentación en medios electrónicos.

**Artículo 107.—Derogatorias.** Se derogan los siguientes Reglamentos emitidos por el CONASSIF:

- Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.
- Reglamento sobre la inversión de los fondos de inversión en títulos extranjeros

**Artículo 108.—Vigencia.** El presente Reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

#### Transitorios

I.—En un plazo de tres meses las sociedades administradoras deben cumplir con lo siguiente:

- Límite de endeudamiento establecido en el Artículo 12.
- Mediante Comunicado de Hechos Relevantes informar sobre el nombre del o los gestores de portafolios de los fondos y los integrantes de los comités de inversión.
- Fondos en colones deben cumplir con el límite prudencial de concentración en operaciones de recompra o reporto con posición vendedor a plazo, según lo establecido en el inciso b. del Artículo 53.
- Mediante Comunicado de Hechos Relevantes y por medio de carta a los inversionistas la Sociedad Administradora debe informar si el fondo financiero será diversificado o no. En el caso de que informe que será diversificado, debe presentar simultáneamente la solicitud de modificación de los prospectos de conformidad con el Artículo 22 de este Reglamento; y contará con nueve meses adicionales para ajustarse a los límites de concentración dispuestos en el Artículo 52.

II.—En un plazo de seis meses las sociedades administradoras deben haber aprobado e implantado el reglamento del comité de inversiones y las políticas sobre conflictos de interés, según lo establecido en los Artículos 24 y 25 respectivamente

III.—En un plazo de doce meses los fondos de inversión deben cumplir con lo siguiente:

- Alcanzar el número mínimo de inversionistas y el activo neto mínimo autorizado, de conformidad con lo establecido en los Artículos 43 y 50 respectivamente.

- Fondos en dólares, deben cumplir con el límite prudencial de concentración en operaciones de recompra o reporto con posición vendedor a plazo, según lo establecido en el inciso b. del Artículo 53.

IV.—Los fondos de inversión deben remitir la primera calificación de riesgo, según lo dispuesto en el Artículo 45, seis meses después de la aprobación del nuevo Reglamento de calificadoras de riesgo.

V.—Las sociedades administradoras cuentan con un plazo de seis meses, posteriores a la entrada en vigencia del Reglamento de gestión integral de riesgos, para la implantación de la unidad de gestión integral de riesgos o la contratación de una unidad de riesgos externa.

VI.—El Superintendente General de Valores debe emitir los acuerdos a que se refiere este Reglamento en el plazo máximo de doce meses contados a partir de su publicación.

MBA. Jorge Luis Rivera Coto, Secretario a. i. del Consejo.—1 vez.—(O. C. N° 7739).—C-639120.—(38892).

## BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 25-2006, artículo 6°, del 30 de marzo del presente año, tomó el acuerdo N° 2, que indica lo siguiente:

“ACUERDO N° 2:

#### Considerando:

Primero.—Que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda tiene como objetivo procurar la solución del problema habitacional del país, incluido el aspecto de los servicios.

Segundo.—Que el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda permite que, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda se puedan financiar proyectos especiales de vivienda destinados a la erradicación de tugurios, emergencias y extrema necesidad.

Tercero.—Que dicho financiamiento se lleva a cabo por medio de contratos de crédito o de líneas de crédito que el BANHVI concede a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para que éstas hagan lo propio con los respectivos Desarrolladores de los proyectos de vivienda.

Cuarto.—Que la norma citada en el Considerando anterior permite por consiguiente el financiamiento extraordinario con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Quinto.—Que por aprobado un proyecto de vivienda, su ejecución puede sufrir atrasos por causas no imputables al desarrollador, lo cual tiene como resultado que el monto del financiamiento originalmente aprobado para atender dicho proyecto se desactualice por un incremento imprevisible e incontrolable de los precios de los materiales de construcción no contemplado en el presupuesto original.

Sexto.—Que bajo esas circunstancias el interés del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda es el de que las viviendas se construyan y entreguen a los beneficiarios, por lo que sería procedente la aprobación de financiamiento adicional y en relación únicamente a las obras faltantes correspondientes a las viviendas.

Sétimo.—Que es necesario contar con un procedimiento debidamente reglamentado para otorgar el financiamiento adicional de tal forma que se proteja la normal conclusión de las operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los programas de vivienda que interesan al Estado.

Octavo.—Que de conformidad con los artículos 26 inciso d), 46 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, corresponde a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictar los reglamentos que regirán el funcionamiento de dicho Sistema y de los diferentes programas de financiamiento que aplicará esta entidad, lo mismo que reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para la Vivienda y lo relativo al Bono Familiar de Vivienda, de tal manera que en cuanto a su operación cumpla cabalmente con el objetivo de que las familias de escasos ingresos puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y que el Estado les garantice este beneficio.

Noveno.—Que es de interés público, del Banco Hipotecario de la Vivienda y del Estado la pronta y correcta construcción de los proyectos habitacionales de interés social financiados con fondos públicos, dado que el atraso en la construcción de las obras o en la entrega a los beneficiarios por causas ajenas a los respectivos desarrolladores o constructores produciría otros problemas o distorsiones sociales.

Décimo.—Que sobre el presente reglamento se procedió a otorgar la audiencia prevista en el artículo 361 de la Ley General de la Administración Pública. **Por tanto,**

SE ACUERDA:

Aprobar y emitir el siguiente:

#### REGLAMENTO PARA LA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO ADICIONAL A PROYECTOS DE VIVIENDA TRAMITADOS AL AMPARO DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

**Artículo 1°—Objetivo.** El Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante BANHVI, mediante acuerdo razonado de su Junta Directiva y previo informe técnico de su Gerencia General, de la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda y de la respectiva Entidad Autorizada, podrá otorgar por excepción financiamiento adicional a un proyecto

de vivienda tramitado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de conformidad con las siguientes disposiciones, las cuales no podrán ser modificadas ni derogadas para casos específicos.

Las presentes normas no son aplicables a aquellos proyectos de vivienda desarrollados mediante el mecanismo de obra determinada o de locación de obra en terrenos propiedad del BANHVI o propiedad de ésta entidad pero administrados en Fideicomiso. En esos casos, tanto la forma de financiar la construcción del proyecto como el correspondiente reajuste de precios se regirá por lo dispuesto en la respectiva contratación.

**Artículo 2°—Alcance.** Los proyectos de vivienda a los que se les podrán aplicar las presentes disposiciones son los que reciban un financiamiento con recursos procedentes del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Todo financiamiento adicional será discrecional para el BANHVI, no obligatorio, por lo que cualquier solicitud de financiamiento adicional podrá ser rechazada discrecionalmente por razones presupuestarias, de oportunidad o de conveniencia, o cuando técnicamente no esté conforme con las presentes disposiciones. Esta discrecionalidad se regirá por lo establecido en los artículos 15 y 16 de la Ley General de la Administración Pública. Todo acto que resuelva este tipo de solicitudes, deberá ser debidamente motivado y en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica o a principios elementales de justicia, lógica y conveniencia.

**Artículo 3°—Procedimiento.** Por aprobado el financiamiento de determinado proyecto de vivienda, posteriormente podrá otorgarse financiamiento adicional de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Si durante el proceso de construcción de las obras o de previo a la ejecución de las mismas se presenta un atraso por causas no imputables al Desarrollador y en ese período se genera también un aumento en el precio de los materiales de construcción no previsto en el presupuesto original, se podrá solicitar la aprobación de financiamiento adicional actualizando el originalmente otorgado con los valores y precios vigentes a la fecha en que se construirían las obras faltantes. Se incrementará el financiamiento únicamente para las obras faltantes (no construidas) de las viviendas, y por el plazo restante del contrato de financiamiento en relación con el exceso del aumento de precios antes indicado.

Tanto la Entidad Autorizada como el BANHVI verificarán que el incremento de los precios que motiva el reajuste o la actualización del financiamiento no esté previsto en el presupuesto original del proyecto de vivienda, y que corresponde en efecto a incrementos reales del mercado generados por causas inflacionarias, y que tengan correspondencia con los índices oficiales de precios que en ese momento avale el Estado. En ningún caso se podrá incrementar o actualizar el financiamiento en relación con los rubros de imprevistos, utilidades y terrenos en verde.

Para determinar que en efecto existe un incremento en los precios que permitiría el otorgamiento del financiamiento adicional, se utilizará el siguiente procedimiento:

$$[(Iac-Ian)/Ian] * (PVO*%Af)$$

donde:

Iac: Índice de precios de insumos para la construcción elaborado por el INEC (mes actual).

Ian: Índice de precios de insumos para la construcción elaborado por el INEC (mes en que se elaboró el presupuesto).

PVO: Precio de la Vivienda Originalmente aprobado (no incluye gastos de formalización).

%Af: Porcentaje de avance de obra faltante a la vivienda.

En ningún caso el monto de financiamiento adicional por vivienda, podrá exceder la diferencia que resulte entre el monto del Bono máximo vigente al momento de presentar la solicitud de financiamiento adicional, en relación con el Bono máximo vigente al momento en que se aprobó el financiamiento.

- b) No procederá el otorgamiento de financiamiento adicional cuando el atraso en la construcción de las obras se hubiere generado por causas imputables al Desarrollador, o cuando se presentare una culpa concurrente entre este y la Entidad Autorizada o el BANHVI de previo a la firma de los contratos o durante su período de ejecución. Para tales efectos se entiende que es obligación del Desarrollador verificar la corrección del procedimiento de aprobación del financiamiento de su proyecto de vivienda, tanto en el BANHVI como en la Entidad Autorizada, lo mismo que la ejecución contractual y el cabal cumplimiento ante las autoridades competentes de todo requisito para el desarrollo y construcción de proyectos de urbanización y viviendas. En virtud de esta obligación, para fundamentar solicitudes de financiamiento adicional, el Desarrollador no podrá sacar provecho de sus faltas u omisiones, ni alegar desconocimiento del Ordenamiento Jurídico aplicable, en especial del que rige el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Derecho Urbanístico y Municipal, ni de las consecuencias de la conducta administrativa. Para los efectos indicados en el presente inciso, es entendido para todo Desarrollador y Entidad Autorizada que la aprobación de financiamiento para un proyecto habitacional mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, implica la obligación de suscribir los contratos a más tardar dentro del mes calendario siguiente a dicha aprobación. La no suscripción de los contratos por el no

cumplimiento de autorizaciones, permisos o licencias Estatales o Municipales, será tenida como una falta imputable en primera instancia al Desarrollador para los efectos indicados en el párrafo anterior. Las empresas o personas físicas asesoras y constructoras que tramitan o gestionan a nombre del Desarrollador las licencias, permisos y autorizaciones oficiales, actúan a nombre y por cuenta de este último imputándole el resultado de su conducta ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

- c) El incremento que se produzca en los costos de los materiales de construcción se calculará únicamente respecto a las obras (faltantes) de las viviendas, no construidas a la fecha en que se presente la solicitud ante la Entidad Autorizada, sin incluir el terreno. No se tramitarán nuevas solicitudes de financiamiento adicional una vez vencidos los plazos de los contratos Desarrollador-Entidad Autorizada, salvo que se prorroguen por causas imputables al BANHVI o a la Entidad Autorizada y ello esté debidamente documentado.
- d) Durante el transcurso del plazo del contrato de crédito o línea de crédito entre el Desarrollador y la Entidad Autorizada deberá cumplirse cabalmente con el cronograma de construcción de obras, el cual debe estar debidamente aprobado por la Entidad Autorizada y el BANHVI. Para los efectos de los financiamientos adicionales previstos en las presentes normas, en caso de que el avance de obras sea menor in situ del que resulta del cronograma, se estará al previsto en éste último. No obstante, si el avance de obras in situ es mayor al previsto en el cronograma, si estará al que resulte de la inspección in situ.

**Artículo 4°—Remisión al BANHVI.** Toda solicitud de financiamiento adicional deberá ser presentada por el interesado ante la respectiva Entidad Autorizada, con la justificación correspondiente y de acuerdo con características, especificaciones y costos aprobados originalmente para obras faltantes. Los desarrolladores deben especificar con total detalle en el presupuesto del proyecto, el costo de los materiales a utilizar; caso contrario no podrán solicitar financiamiento adicional. La Entidad Autorizada procederá a su estudio y a la emisión de un informe técnico (mediante su Gerencia General o Dirección Ejecutiva) y lo remitirá a la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda del BANHVI quien -de considerarlo procedente- presentará a su vez un informe a la Gerencia General para su remisión a la Junta Directiva de ésta última entidad órgano que llevará a cabo su estudio, determinando su aprobación o rechazo de conformidad con las presentes disposiciones.

**Artículo 5°—Verificación.** Las solicitudes de financiamiento adicional deberán ser presentadas por los interesados ante la Entidad Autorizada antes del vencimiento del plazo de los contratos que hayan firmado con éstas últimas, junto con sus prórrogas, si las hubiere. No se aceptará ni se dará trámite alguno a una solicitud presentada más allá de dicho plazo o sus prórrogas. Necesariamente y sin excepción, la presentación de cada solicitud requiere que personal técnico de la Entidad Autorizada realice de inmediato una inspección in situ con la finalidad de certificar el grado de avance de las obras a la respectiva fecha, sin perjuicio de cualquier diligencia que en igual sentido lleve a cabo el BANHVI.

**Artículo 6°—Aprobación discrecional.** En caso de duda sobre la aplicación de las presentes disposiciones, se resolverá a favor del Fondo de Subsidios para la Vivienda. Es entendido que el BANHVI lo que otorga es financiamiento para la construcción de viviendas, motivo por el cual las obligaciones se limitan al giro de los montos inicialmente aprobados. Por tal motivo, toda aprobación de financiamiento adicional es discrecional y se regirá por lo establecido en el artículo 2 del presente reglamento. De rechazarse una solicitud es responsabilidad del respectivo Desarrollador la consecución de los recursos adicionales que pudiere requerir.

**Artículo 7°—Giro de recursos.** Por aprobado un financiamiento adicional mediante acuerdo firme de la Junta Directiva del BANHVI, se hará el giro de los recursos a la Entidad Autorizada de conformidad con el cronograma de desembolsos que corresponde a la construcción de las obras faltantes. En ningún caso se reconocerán intereses o indexación sobre las sumas que correspondan a los financiamientos adicionales. El Desarrollador no podrá permitir la paralización de las obras, alegando la ausencia de recursos, conforme lo indicado en el artículo anterior.

**Artículo 8°—Financiamiento de proyectos no iniciados y financiamiento de obras nuevas.** Cuando un proyecto de vivienda fuere aprobado mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI y posteriormente se atrasase su puesta ejecución y tampoco hubiere ningún tipo de desembolsos, al momento en que concluya el impedimento correspondiente la Entidad Autorizada podrá solicitar al BANHVI la revisión del financiamiento del proyecto como si fuera la primera vez, para que se defina el financiamiento que se otorgará. El financiamiento para la construcción de obras nuevas no previstas en la formulación original del proyecto se tramitará en la misma forma en que se tramita un proyecto en su génesis.

**Artículo 9°—Vigencia.** Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Transitorio.—Las presentes disposiciones se podrán aplicar a los proyectos de vivienda que estuvieren aprobados y en proceso constructivo a la fecha de su publicación, únicamente para las obras faltantes a esa fecha y en estricta sujeción a lo dispuesto en ellas.

Acuerdo Unánime.”

David López Pacheco, Secretario Junta Directiva.—1 vez.—(O. C. N° 17351).—C-116535.—(38429).