

LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, miércoles 02 de marzo de 2011, n. 43

REGLAMENTOS

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 08-2011, artículo 1º, del 27 de enero del año 2011, tomó el acuerdo N° 1º que indica lo siguiente:

“Acuerdo N° 1

Considerando:

I.—Que mediante la Ley N° 8924, en vías de publicación, se reforma, entre otros, el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y se crea un nuevo plan de inversión para los recursos del FOSUVI, denominado Bono Diferido.

II.—Que el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya reformado mediante la ley indicada, que se encuentra en vías de publicación, debe ser reglamentado y que corresponde a la Junta Directiva del BANHVI reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para Vivienda y lo relativo al Bono Familiar de Vivienda.

III.—Que mediante oficio GG-ME-0086-2011 de fecha 25 de enero de 2011, la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) remite a esta Junta Directiva una propuesta de *“Reglamento para la aplicación del Programa de Vivienda de Bono Diferido, previsto en el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”*, y un modelo de contrato de administración para la aplicación en dicho programa.

IV.—Que dicho proyecto o borrador de reglamento (tal y como lo exponen sus considerandos) permite utilizar los recursos del Bono Familiar de Vivienda para amortizar parcialmente los créditos hipotecarios que puedan recibir las familias beneficiarias del subsidio, vinculando el otorgamiento del Bono con la suscripción de créditos habitacionales y liberando así la capacidad de pago de las familias al asumir tales préstamos, de tal manera que pueden optar por mejores soluciones de vivienda.

V.—Que aún estando en vías de publicación la reforma de ley, por razones de celeridad y de eficiencia, esta Junta Directiva estima oportuno aprobar este proyecto, como borrador, y someterlo a consulta de todas las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de las entidades representativas de intereses de carácter general o corporativo, para que tengan la oportunidad de exponer su parecer, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación del documento en el Diario Oficial *La Gaceta*. **Por tanto:**

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

1º—Aprobar el siguiente:

«PROYECTO DE REGLAMENTO

Considerando:

- a. Que el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda contempla un nuevo programa y plan de inversión para la utilización de los recursos del Bono Familiar de Vivienda, denominado “Bono Diferido”.
- b. Que este nuevo programa permite utilizar los recursos del Bono Familiar para amortizar parcialmente los créditos hipotecarios que puedan recibir las familias beneficiarias del subsidio.
- c. Que la vigencia de este nuevo plan de inversión es importante dado que vincula el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda con la suscripción de créditos habitacionales y libera la capacidad de pago de las familias al asumir tales créditos de tal manera que pueden optar por mejores soluciones de vivienda.
- d. Que se fortalecen los programas para solucionar el problema habitacional del país, aplicando el subsidio del Bono Familiar de Vivienda a la cuota hipotecaria y no al valor de la solución habitacional.
- e. Que el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda debe ser reglamentado y que corresponde a la Junta Directiva del BANHVI reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para Vivienda y lo relativo al Bono Familiar de Vivienda.
- f. Que mediante Voto número 01452-2000 de las 10:45 horas del 11 de febrero del 2000, la Sala Constitucional resolvió que de la interpretación armónica de los artículos 50 y 65 de la Constitución Política, se concluye que el Estado Social de Derecho, deberá procurar el bienestar de todos los habitantes del país y, a tal efecto, la construcción de viviendas populares, pero que esto no puede traducirse en la obligación del Estado de dotar a toda la población de los recursos económicos necesarios para la construcción de sus viviendas, sino únicamente en la obligación de establecer los mecanismos e instrumentos necesarios para que los habitantes de la República, con su acción y participación en los sistemas de producción y generación de capital, se garanticen el acceso a una vivienda digna.
- g. Que mediante Voto número 03303-2005 de las 16:48 horas del 19 de marzo del 2005, la Sala Constitucional resolvió sobre la naturaleza del Bono Familiar de Vivienda, que no se trata de un derecho fundamental, sino de un beneficio creado por el Estado como una forma de protección a sus ciudadanos, en cumplimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución Política, de una ayuda económica que otorga el Estado a familias de escasos recursos económicos, de un acto de liberalidad por parte del Estado, el que, en vista de que los recursos a otorgar son limitados, los racionaliza, fijando el monto de la ayuda o bono y los posibles beneficiarios de bajos recursos económicos que cumplan con los requisitos legales y reglamentarios establecidos, y que por consiguiente, el Bono Familiar de Vivienda, lejos de constituir un derecho, es un beneficio que el Estado otorga libre y discrecionalmente a los grupos sociales que estime mejor favorecer, en vista de que los recursos que se tienen para ese programa son limitados.
- h. Que se ha concedido la audiencia prevista en el artículo 361 de la Ley General de la Administración Pública.

Por tanto, por las razones indicadas y con base en los artículos 26 inciso d), 54, 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se aprueba y emite el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DEL PROGRAMA
DE VIVIENDA DE BONO DIFERIDO PREVISTO EN
EL ARTÍCULO 54 DE LA LEY DEL SISTEMA
FINANCIERO NACIONAL PARA
LA VIVIENDA

Sección Primera

Disposiciones Especiales

Artículo 1º—**Fines de la normativa.** Las presentes disposiciones regulan el programa especial de aplicación del Bono Familiar de Vivienda previsto en el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, son de aplicación obligatoria para todas las entidades autorizadas que deseen participar en su ejecución y deberán aceptarlas mediante el contrato de administración que deberá firmarse de acuerdo con lo establecido en la citada disposición legal.

Artículo 2º—**Naturaleza de los fondos.** De conformidad con el artículo 54 inciso a) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos del Bono Familiar de Vivienda a que estas normas se refiere y en general, del Fondo de Subsidios para la Vivienda, son fondos públicos y mientras su finalidad última no se alcance, son propiedad exclusiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y respecto a ellos no podrán alegarse derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas por parte de las entidades autorizadas, de los beneficiarios o destinatarios o de terceros. Se entiende que la finalidad se alcanza cuando el subsidio se haya utilizado y agotado legalmente de acuerdo con las normas y los procedimientos legales y reglamentarios que regulan su utilización.

Artículo 3º—**Planes de inversión.** El programa a que se refieren las presentes normas está destinado para amortizar parcialmente el crédito hipotecario asumido por el beneficiario del Bono familiar de Vivienda ante la entidad autorizada. Se utilizarán los recursos para cubrir parcialmente el pago de la cuota de acuerdo con los porcentajes autorizados. No se utilizarán los recursos si a su vez el beneficiario deudor no ha cubierto con su propio patrimonio la diferencia de la cuota hipotecaria para completar su pago total.

Los planes de inversión que pueden ser objeto del programa de vivienda regulado en las presentes normas son exclusivamente los indicados en el artículo 54 inciso c) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Quedan excluidos los planes de inversión de cancelación de gravámenes de todo tipo y de compra de lote.

Artículo 4º—**Tasa máxima de interés activa de las entidades autorizadas.** Cuando se considerare necesario para la mejor protección del interés público, y de conformidad con el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública, en el acuerdo de aprobación para que una entidad autorizada se incorpore al programa regulado en estas disposiciones, la Junta Directiva del BANHVI podrá sugerir parámetros generales para que la entidad los tome en cuenta para fijar la tasa de interés activa de las operaciones de crédito hipotecario generadas al amparo de esta normativa.

Sección Segunda

Beneficiarios y Finalidad del Programa

Artículo 5º—**Origen de los créditos.** De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del presente reglamento y normas concordantes, además de los otros planes de inversión previstos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el subsidio del Bono Familiar de Vivienda también podrá aplicarse de forma diferida para amortizar parcialmente los créditos hipotecarios que lo acompañen. En todos los casos los créditos hipotecarios deben ser otorgados desde su origen, única, exclusiva y directamente por la entidad autorizada que a su vez administre los recursos del Bono Familiar regulados por estas normas. Los créditos tampoco podrán otorgarse por la vía de fideicomisos y por medio de otras personas jurídicas vinculadas al grupo económico a que pertenezca la entidad autorizada.

Artículo 6º—**Beneficiarios:** Cuando los siguientes beneficiarios y grupos familiares tengan ingresos mensuales que no excedan el límite mayor del salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción, podrán recibir el monto máximo del beneficio del bono familiar de conformidad con el artículo 52 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda:

- a. Las grupos familiares convencionales.
- b. Las personas con discapacidad.
- c. Las parejas jóvenes, definidas en la Ley General de la Persona Joven, Número 8261 del 2 de mayo del 2002.

d. Los adultos mayores sin núcleo familiar definidos en la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Número 7935 del 25 de octubre de 1995.

Si los citados beneficiarios o grupos familiares de beneficiarios tuvieran ingresos que excedan el límite mayor del salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción, podrán recibir el subsidio parcial, en relación inversa a su ingreso familiar mensual. Para todos los casos, los beneficiarios o los grupos de beneficiarios podrán recibir crédito hipotecario habitacional del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, acogiéndose al plan de inversión regulado en las presentes disposiciones.

Artículo 7º—Ingreso al programa. Cada beneficiario o grupo familiar de beneficiarios determinará si se acoge a las disposiciones del presente reglamento. No obstante, existirá obligación de acogerse a ellas en los siguientes casos:

- a.-) Tratándose de proyectos de vivienda que desde su origen fueren estructurados de tal forma que su financiamiento de largo plazo deba otorgarse de acuerdo con las presentes disposiciones. Los beneficiarios que desearan recibir una solución habitacional en estos proyectos deberán aceptar que el subsidio se utilice para la amortización parcial de los créditos hipotecarios que deben asumir ante la entidad autorizada.
- b. En el caso de proyectos de vivienda o de construcciones habitacionales individuales donde mediare financiamiento o crédito puente o interino de parte de la respectiva entidad autorizada y dicho financiamiento contemplare la aplicación de las presentes disposiciones como requisito para optar por el financiamiento de largo plazo.
- c. Para casos individuales de venta de viviendas existentes o de compra de lote y construcción de vivienda en los cuales el vendedor estableciere dicho requisito y el comprador-beneficiario lo acepte. Se incluyen en estos supuestos los casos en que figurare como vendedor la entidad autorizada al ofrecer en venta bienes inmuebles que hubiere adquirido como producto de la ejecución de garantías de crédito.

Sección Tercera

Requisitos de participación para las entidades autorizadas

Artículo 8º—Solicitud de la entidad autorizada. Las entidades autorizadas que deseen acogerse al programa regulado en las presentes normas, presentarán su solicitud ante la Junta Directiva del BANHVI, debidamente motivada, explicando los alcances del programa que proyectan y su forma y tiempo de ejecución. Deberán acompañar los documentos que considere necesarios para apoyar su solicitud.

En todos los casos, la solicitud que formule la entidad autorizada, deberá ser previamente autorizada y aprobada por su junta directiva, consejo de administración o directorio, según corresponda.

Artículo 9º—Requisitos y obligaciones. La entidad autorizada que desee participar en los programas de amortización de los créditos con recursos del Bono Familiar de Vivienda deberá cumplir con los siguientes requisitos y obligaciones:

- a. Tratándose de entidades autorizadas privadas, hacer manifestación expresa y formal de someterse obligatoriamente a la aplicación de las disposiciones, normas, políticas, directrices y manuales técnicos de control interno que emita la Contraloría General de la República y que estén dirigidas a sujetos de derecho privado custodios o administradores de fondos públicos. Se entiende que en el caso de las entidades autorizadas públicas dicho sometimiento ya está dispuesto por ley formal.
- b. A la solicitud de la entidad autorizada, tanto las públicas como las privadas, deberá acompañarse un plan de trabajo de su auditoría interna mediante el cual se concreten las acciones y los procedimientos que ese órgano llevará a cabo para la correcta fiscalización y control de los recursos a que este reglamento se refiere. De considerarlo necesario, la Junta Directiva o la Gerencia General del BANHVI, podrán solicitar a la Auditoría Interna del BANHVI sus observaciones y recomendaciones sobre dicho plan de trabajo. En caso de aprobación de la

solicitud, la auditoría interna de la entidad autorizada debe poner su plan de trabajo bajo conocimiento de la Contraloría General de la República y de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Artículo 10.—**Resolución Final.** La Junta Directiva del BANHVI —previo informe de su Administración Superior— analizará la solicitud presentada por la entidad autorizada y procederá a su aprobación o rechazo mediante acto debidamente motivado. Contra la resolución final procederán los recursos administrativos y judiciales legalmente establecidos. Es entendido que la aprobación o rechazo podrá estar fundamentada en razones de conveniencia y oportunidad para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el interés público y en su adaptación al fin se podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública sobre condiciones, términos y modos.

Artículo 11.—**Firma de contrato.** Por aprobada la solicitud, la entidad autorizada deberá firmar con el BANHVI un contrato de administración de los recursos en el cual se plasmen los derechos y obligaciones correspondientes, incluyendo la obligación de rendir las cauciones necesarias para responder por el correcto y puntual cumplimiento de sus obligaciones. Los contratos serán estandarizados para todo el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y deberán ser aprobados de manera expresa por la Junta Directiva, el Directorio o el Consejo de Administración (según sea el caso) de cada entidad autorizada, y por la Junta Directiva del BANHVI.

Sección Cuarta

Garantías de cumplimiento

Artículo 12.—**Naturaleza y alcances de la garantía.** La garantía prevista en el artículo 53 inciso b) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda es una garantía de cumplimiento. Su vigencia y otras condiciones serán las siguientes:

- a. Se rendirá por un plazo igual al del contrato de administración más seis meses adicionales mientras el contrato se considera liquidado a satisfacción de las partes una vez alcanzada su finalidad.
- b. Su monto será de un diez por ciento del presupuesto de los recursos que le sea aprobado a la entidad autorizada para el primer año de vigencia del contrato de administración. Conforme se incremente el monto, también deberá actualizarse el de la garantía.
- c. Podrá ser sustituida en cualquier momento a solicitud de la entidad autorizada, previa aceptación de la Administración del BANHVI y siempre que no se desmejore la original.
- d. El BANHVI podrá solicitar la sustitución de las que presenten riesgos de no pago, ante cualquier situación del emisor que así lo hagan prever, como son el encontrarse en grado de irregularidad financiera.

Artículo 13.—**Monto de ejecución.** La garantía de cumplimiento se ejecutará, parcial o totalmente y hasta por el monto necesario para resarcir al BANHVI por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la entidad autorizada. La ejecución no exime a la entidad autorizada de la obligación de indemnizar al BANHVI por los mayores daños y perjuicios que no cubra la garantía. La resolución contractual dará lugar a la ejecución de la garantía de cumplimiento de conformidad con la presente normativa.

Artículo 14.—**Clases de garantías.** Las garantías que debe rendir la entidad autorizada ante el BANHVI podrán ser del siguiente tipo: i) 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 de mercado; (ii) Garantías de cumplimiento a favor del BANHVI emitidas por las mismas entidades indicadas en el acápite anterior; (iii) 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; en ningún caso se aceptarán hipotecas de este tipo que se hubieren generado al amparo de la presente normativa; (iv) 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; (v) 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 que el Fiduciario sea una entidad bancaria pública o bien privada calificada por la SUGEF en situación de normalidad. Todo gasto por la constitución o administración de estos fideicomisos correrá por cuenta de la entidad autorizada. 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 del BANHVI, se podrán solicitar garantías adicionales para mantener reservas de garantías.

Sección Quinta

Giro y aplicación de los recursos

Artículo 15.—**Giro mediante transferencias electrónicas.** El monto del subsidio se girará -para su efectiva utilización- mediante transferencia electrónica a favor de la entidad autorizada, de tal forma que conforme se vaya requiriendo su utilización, las amortizaciones del crédito se realicen también, al unísono, por ese medio. Para estos efectos se contará con los programas informáticos necesarios para la aplicación de este procedimiento de manera estandarizada con todas las entidades autorizadas.

El monto del subsidio se girará mediante transferencia a la cuenta que la respectiva entidad autorizada acreedora determine, una vez que ésta confirme al BANHVI la atención de la obligación por parte del deudor, según los términos que indica el artículo 54 inciso a) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el acuerdo de la Junta Directiva que autorizare la participación de la entidad autorizada en este programa.

Artículo 16.—**Aplicación efectiva del subsidio a la cuota.** Los recursos del subsidio del Bono Familiar se aplicarán de la siguiente forma:

- a. Se calculará el monto total del subsidio que corresponde a cada beneficiario o grupo familiar, de conformidad con la normativa vigente.
- b. Se hará el cálculo del total de la cuota del crédito hipotecario (incluyendo principal e intereses) que debe ser cubierta por el deudor-beneficiario, tomando en cuenta también el monto del Bono Familiar de Vivienda, en función de que el subsidio amortizará una parte de la cuota.

Se autoriza a las entidades autorizadas para que los créditos puedan ser amortizados de manera mensual, bimensual, trimestral, cuatrimestral o semestral, según lo determinen ellas mismas.

- c. Se hará el cálculo del porcentaje total de la cuota que deben cubrir el o los deudores de acuerdo con su ingreso familiar mensual y con cargo a su patrimonio.
- d. Se hará el cálculo de la diferencia resultante que para cubrir la totalidad de la cuota del crédito hipotecario (principal e intereses corrientes) será cubierta con los recursos del bono Familiar de Vivienda.
- e. Se iniciará la aplicación del procedimiento hasta el agotamiento total de los recursos del Bono Familiar de Vivienda, con las excepciones en que dicho pago deba suspenderse temporalmente o concluirse definitivamente.
- f. La amortización anticipada de los créditos de parte del deudor y de forma parcial o total, implica que también se amorticen, en la misma forma y proporción, con los recursos del Bono Familiar de Vivienda.
- g. En ningún caso se harán pagos con recursos del subsidio si el beneficiario deudor no ha cancelado, con cargo a su patrimonio y al unísono, la proporción de la cuota del crédito que es a su cargo. Ante la mora del deudor -administrativa o judicial- se deberá aplicar el procedimiento indicado en el artículo 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Todo arreglo de pago que se plantee ante la mora del deudor no deberá interferir de manera alguna en la correcta aplicación de las amortizaciones del crédito que se efectúen con recursos del bono familiar de vivienda. En caso de que el arreglo de pago contemple amortizaciones diferentes a las ordinarias del programa de pagos del crédito, respecto a ellas no se podrá aplicar la amortización parcial con los recursos del Bono Familiar de Vivienda.

Artículo 17.—Pago de intereses corrientes y moratorios. Los recursos del Bono Familiar a que esta normativa se refiere podrán utilizarse para el pago de intereses corrientes de los créditos hipotecarios y según lo regulado en la presente normativa. En ningún caso los recursos del Bono Familiar de Vivienda podrán utilizarse para el pago de intereses moratorios, gastos administrativos o judiciales de cobro, o gastos de cualquier tipo que se originen debido a la mora del deudor y con independencia de su denominación técnica o legal.

Artículo 18.—Casos de suspensión del pago. Aunado a los casos indicados en los artículos anteriores, tampoco se harán pagos del crédito con cargo al subsidio, en las siguientes situaciones:

- a. Si el beneficiario deudor está incumpliendo con las obligaciones previstas el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo 777 del Código Civil. Es obligación primaria de la entidad autorizada velar porque el beneficiario deudor cumpla cabalmente con las obligaciones previstas esas disposiciones.
- b. Ante el fallecimiento del deudor o destrucción del inmueble por caso fortuito o fuerza mayor, y, en este último caso, con independencia de si el inmueble se encuentra o no se encuentra debidamente asegurado.

En los casos previstos en los incisos anteriores, se suspenderá cautelarmente la aplicación de los pagos mientras se tramitan los procedimientos legales o reglamentarios para reanudarlos o tenerlos por concluidos de manera definitiva. Cuando mediare la apertura de un procedimiento administrativo sancionatorio, la medida cautelar deberá ser ratificada dentro del expediente, previas las audiencias legales.

El BANHVI estará facultado para girar instrucciones específicas -por medio de su Administración- para atender estas situaciones.

Artículo 19.—Remate judicial y dación en pago. En los casos de remate judicial o dación en pago se aplicarán las siguientes reglas además de las previstas en el artículo 54 inciso g) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda:

- a. Una vez firme el remate, si la entidad autorizada se adjudica el inmueble reintegrará al BANHVI el total de los recursos que se hubieren empleado para el pago de las cuotas del crédito y conforme a la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre la distribución de utilidades en la venta de bienes adjudicados. No obstante, para los casos de remate judicial en que la entidad se adjudique el inmueble e inmediatamente no lleve a cabo -de manera injustificada- su toma de posesión, deberá reintegrar al BANHVI el monto de los recursos que se hubieren empleado para el pago de las cuotas del crédito, sin esperar la venta del inmueble. Igual disposición se aplicará en cualquier caso en que se demuestre que la entidad autorizada usufructúa de manera onerosa el inmueble adquirido en remate judicial o dación en pago sin haber reintegrado al BANHVI la totalidad de las sumas a que estas disposiciones se refieren.
- b. Si un tercero se adjudica en remate judicial el inmueble o si media su entrega en dación en pago, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI, de manera inmediata, el monto de los recursos que se hubieren empleado para el pago de las cuotas del crédito hipotecario, una vez liquidado el saldo de su acreencia en sede judicial o firmada la dación en pago.

Sección Sexta

Control y fiscalización

Artículo 20.—Cese contractual. Los contratos de administración que deben firmar las entidades autorizadas para el programa previsto en las presentes normas, regularán la administración de todas las operaciones de la entidad autorizada y no se referirá a operaciones concretas o individualizadas.

Podrán ser rescindidos o resueltos tanto por las causales en ellos previstos como por el incumplimiento de otras obligaciones que tenga la entidad autorizada dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, previas las audiencias de ley y también en los casos en que la entidad autorizada no se encuentre en situación de normalidad o de regularidad ante los órganos de supervisión del sistema financiero general.

Artículo 21.—**Responsabilidad:** El desvío del plan de inversión –de manera temporal o permanente- o la utilización en general de los recursos en contravención a lo indicado en las presentes normas generará responsabilidad a la entidad autorizada y su obligación de reparar daños y perjuicios. Aún en el caso de que no se generaren daños y perjuicios, la contravención de una o varios de estas disposiciones podrá ser causal de resolución contractual, sin perjuicio de otras sanciones que puedan ser aplicables a la entidad autorizada de acuerdo con la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o en su defecto, del sistema financiero en general, para lo cual el BANHVI pondrá en conocimiento de las respectivas autoridades los informes reveladores de irregularidades o anomalías.

Artículo 22.—**Control y fiscalización en las entidades autorizadas.** La administración de los recursos del subsidio del Bono Familiar a que estas normas se refieren, deberá llevarla a cabo cada entidad autorizada como si se tratara de sus propios recursos, por lo que es entendido que su control y fiscalización lo llevará a cabo por medio de los órganos y procedimientos internos con que cuenta para la vigilancia y supervisión de sus propios recursos.

Artículo 23.—**Labores de fiscalización y control interno del BANHVI:** El BANHVI hará una permanente fiscalización y control interno para asegurar que la administración de los recursos del bono familiar de vivienda se lleve a cabo de conformidad con lo expuesto en esta normativa. Para tales efectos, la auditoría interna de cada entidad autorizada -sea esta de naturaleza pública o privada- deberá llevar a cabo una constante supervisión y fiscalización in situ y coordinar lo que corresponda con la Auditoría Interna del BANHVI. Lo propio hará este último órgano mediante sus propios planes de trabajo.

Sección Séptima

Sanciones, procedimientos

Artículo 24.—**Ejecución de garantías y cobro.** El incumplimiento de la presente normativa de parte de la entidad autorizada, por dolo o por culpa grave, le generará responsabilidad ante el BANHVI y por consiguiente, la obligación de repararle daños y perjuicios. Para tales efectos el BANHVI podrá ejecutar las garantías que hubiere rendido la entidad autorizada, y también podrá emitir la certificación con carácter de título ejecutivo a que se refiere el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Artículo 25.—**Subsidios irregulares.** Es entendido para la entidad autorizada que en aquellos casos en que, aún ejecutándose correctamente el presente programa se demuestre que el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda se ha llevado a cabo de manera ilegal o irregular por dolo o culpa grave a ella imputable, el BANHVI conserva sus derechos y atribuciones de exigirle el reintegro de los recursos del subsidio que se hubieren otorgado, junto con los intereses y cualquier otro perjuicio ocasionado. Estas acciones son independientes – pero no excluyentes- de la ejecución de garantías a que se refieren las presentes normas.

Artículo 26.—**Audiencias previas.** Para los efectos de la ejecución de las garantías o de la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo a que se refiere el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se aplicarán las presentes disposiciones otorgando audiencia previa a la entidad autorizada para que ejerza su derecho a la defensa de previo a que se ordene la rescisión o la resolución contractual. La aplicación de otro tipo de sanciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se hará mediante los procedimientos administrativos legalmente tasados y tomando en cuenta lo indicado en el artículo 21 anterior.

Artículo 27.—**Resolución contractual.** El BANHVI podrá resolver los contratos de administración por motivo de incumplimiento imputable a la entidad autorizada. Una vez firme la resolución contractual se procederá a ejecutar la garantía de cumplimiento sin ningún procedimiento

adicional. De ser la garantía insuficiente, se adoptarán las medidas administrativas o judiciales necesarias para obtener la total indemnización.

Artículo 28.—Rescisión contractual. El BANHVI podrá rescindir unilateralmente los contratos de administración en curso de ejecución, por razones presupuestarias, de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, debidamente fundamentadas mediante acto motivado de su Junta Directiva que será comunicado en audiencia a la entidad autorizada durante el plazo de diez días hábiles. El BANHVI cancelará a la entidad autorizada cualquier daño que se origine directamente por esa rescisión, siempre que se encuentre debidamente fundamentado y demostrado.

La rescisión contractual por mutuo acuerdo podrá ser convenida entre el BANHVI y la entidad autorizada cuando existan razones presupuestarias o de interés público y no concurra causal de resolución imputable a la entidad autorizada. En estos casos no habrá lugar a ningún tipo de indemnización de parte del BANHVI.

Artículo 29.—Audiencia. Documentado el posible incumplimiento, el BANHVI emitirá la orden de suspensión del contrato y dará a la entidad autorizada audiencia por el plazo de diez días hábiles indicando los alcances del presunto incumplimiento, la prueba, la estimación de daños y perjuicios y la eventual ejecución de la garantía de cumplimiento y cualesquier otro aspecto. La entidad autorizada deberá contestar la audiencia por medio de su órgano superior, ofreciendo su prueba de descargo. En caso de aceptarse los cargos, se dictará de inmediato la resolución final. De ser necesario para evacuar nueva prueba o aclarar o adicionar los informes, el BANHVI podrá ampliar la audiencia hasta por diez días hábiles.

Artículo 30.—Análisis de la falta. En casos de faltas, anomalías, irregularidades o similares en el control y administración de los recursos a que esta normativa se refiere, el BANHVI hará un análisis casuístico atendiendo a las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se han generado, a su reiteración o a su surgimiento como hecho aislado, a los daños y perjuicios efectivamente ocasionados o a su exigua cuantificación y ante la ausencia de dolo o de culpa grave a la posibilidad normal de error ocasional en el servicio diario de la entidad autorizada.

Artículo 31.—Acto decisorio. Plazo: La rescisión o la resolución contractual que pueda ordenar el BANHVI serán dictadas mediante acuerdo motivado de su Junta Directiva, dentro de un mes calendario luego de vencidas las audiencias indicadas anteriormente. El acto final tendrá los recursos ordinarios previstos en la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 32.—Derechos de beneficiarios y de terceros. La rescisión o la resolución contractual no afectará en ningún caso las operaciones de Bono Familiar de Vivienda que se encuentren en curso de formalización o de ejecución, ni los derechos adquiridos o las situaciones jurídicas consolidadas de los beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda. La resolución deberá adoptar las medidas que fueren necesarias para garantizar que las obligaciones hipotecarias de los beneficiarios sigan siendo atendidas correctamente utilizando los recursos del Bono Familiar de Vivienda asignados de manera particular.

Sección Octava

Disposiciones finales especiales

Artículo 33.—Órganos homólogos. Toda audiencia que conceda la Junta Directiva del BANHVI será dirigida a su homólogo de la entidad autorizada, quien deberá atenderla sin delegación. En igual forma, cualquier audiencia o comunicación que realice otro órgano del BANHVI será siempre dirigida a su homólogo de la entidad autorizada, quien a su vez rendirá la respuesta.

Artículo 34.—Autorizaciones. Para la correcta aplicación del programa a que se refieren las presentes normas, se deberán aplicar las siguientes disposiciones especiales:

- a. No se otorgarán autorizaciones para imponer en ningún caso nuevas hipotecas sobre las propiedades de los beneficiarios objeto del subsidio del Bono Familiar de Vivienda, mientras la totalidad de los recursos de dicho subsidio no se hayan empleado completamente para la consecución de su objetivo final.
- b. No se otorgarán permisos para venta o traspaso gratuito de las propiedades, salvo que se reintegre al BANHVI la totalidad de los recursos del Bono Familiar empleados hasta el momento

de la respectiva venta. Es entendido que en estos casos el permiso otorgado implica el cese automático de los beneficios del presente programa.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, se podrán autorizar traspasos a título gratuito entre cónyuges y convivientes en unión de hecho ante la disolución del respectivo vínculo, lo que puede abarcar también, de ser necesario, la novación del deudor. En igual forma, se podrán autorizar traspasos a título gratuito entre los miembros del grupo familiar original, cuando los movimientos registrales tiendan a fortalecer jurídicamente el patrimonio familiar. En estos casos también se permitirá la novación del deudor entre los mismos sujetos.

- c. Con las excepciones indicadas en el inciso anterior, no se autorizará en ningún caso la novación del deudor aunque se haya agotado totalmente la aplicación del subsidio del Bono Familiar de Vivienda.
- d. No se otorgarán autorizaciones para el alquiler de los inmuebles mientras la totalidad de los recursos del subsidio no se hayan empleado completamente para la consecución de su objetivo final.

Artículo 35.—**Disposición de hipotecas.** Mientras los recursos del subsidio del Bono Familiar de Vivienda no se hayan empleado totalmente para la consecución de su objetivo final, la entidad autorizada acreedora no podrá vender, donar o gravar las hipotecas de su propiedad generadas al amparo de las presentes normas. Se exceptúa de lo anterior, la cesión o venta de hipotecas mediante la emisión de los títulos valores y de los procedimientos de titularización hipotecaria regulados en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en estricta conformidad con esa normativa.

Artículo 36.—**Normativa supletoria.** En todo lo no previsto en la presente normativa se aplicará la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sus reglamentos y las directrices del BANHVI.

Artículo 37.—**Vigencia:** Rige dos meses después de su publicación en el Diario Oficial.