**REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO PARA COMPRA DE GRUPOS DE VIVIENDAS EXISTENTES NUEVAS**

**Artículo 1. Alcance:**

La presente reglamentación regula los procedimientos, requisitos y condiciones para que con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) conozca y tramite las solicitudes de financiamiento para que familias beneficiarias adquieran su solución habitacional; las viviendas deben estar totalmente construidas y contar con la obra urbanística prevista en la reglamentación nacional vigente y en la normativa del SFNV vigente, de tal forma que se satisfagan las necesidades y se le otorgue calidad de vida a sus habitantes, de aquí que no se admitirán casos postulados en los que se encuentren pendientes de ejecución obras de infraestructura propios del tipo de desarrollo presentado.

En el desarrollo de las obras de infraestructura y las viviendas no media inversión previa de recursos del citado Fondo.

Los proyectos de vivienda amparados a esta Reglamentación, son iniciativas privadas que están a cargo del desarrollador por su cuenta y riesgo, y lo que confiere al SFNV es un financiamiento a la familia beneficiaria según lo planteado por ese mismo desarrollador, bajo la reglamentación aquí establecida.

Todo proyecto que se presente bajo la modalidad de "Compra de grupo de viviendas existentes nuevas" deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Cumplimiento del Ordenamiento Jurídico Urbanístico, nacional y municipal.
2. Destinado a beneficiarios que califican bajo el programa del Artículo 59 de la Ley del SFNV.
3. La cantidad de soluciones habitacionales a ser postuladas deberá ser como mínimo de cinco (5) unidades, ubicadas en la misma urbanización, fraccionamiento o condominio, según corresponda.
4. Las viviendas nuevas postuladas no deben ser habitadas previamente y poseer una edad constructiva no mayor a dos años (esta edad constructiva se medirá a partir del cierre de bitácora de cada vivienda). La valoración técnica de las viviendas deberá considerar la afectación correspondiente asociado a la edad del inmueble y su estado de conservación.
5. Las viviendas deben cumplir a cabalidad con la Directriz 27-MS-MIVAH y la normativa vigente del SFNV, según la naturaleza de cada caso.

**Artículo 2. Naturaleza del financiamiento:**

El BANHVI, por medio del FOSUVI, otorga financiamiento a las familias beneficiarias para que estas a su vez adquieran, mediante compraventa, las viviendas a que este programa se refiere. No es obligatoria para el BANHVI la aprobación de los casos que en esta modalidad se presenten aunque hayan cumplido con los requisitos aquí establecidos. La canalización de recursos hacia un proyecto de vivienda siempre es una actividad discrecional de la Junta Directiva del BANHVI.

**Artículo 3. Tipo de proyectos:**

Las presentes disposiciones se aplicarán a las solicitudes de financiamiento que abarquen al unísono cinco o más viviendas nuevas y totalmente construidas. El financiamiento que apruebe el BANHVI para la adquisición de viviendas de conformidad con esta reglamentación, no prejuzga ni compromete a esta entidad, respecto a la eventual y futura construcción de otras viviendas en el mismo proyecto, de las cuales se harán bajo cuenta y riesgo del desarrollador.

**Artículo 4. Definición de retención por concepto de garantía:** corresponderá con una de las siguientes opciones, o combinaciones de estas:

1. Retenciones provenientes de los recursos del BFV autorizado para cada solución habitacional.
2. 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.
3. Garantías de cumplimiento a favor del BANHVI emitidas por las mismas entidades indicadas en el acápite anterior.
4. 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.
5. 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.
6. Depósito o bono de garantía de instituciones aseguradoras reconocidas en el país.
7. Depósito o bono de garantía de uno de los Bancos del Sistema Bancario Nacional o del Banco Popular y Desarrollo Comunal.
8. Certificados de depósito a plazo, bonos del Estado o de sus instituciones, cheques certificados o de gerencia de un banco del Sistema Bancario Nacional.

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.

**Artículo 5. Procedimiento:**

Las solicitudes de financiamiento para el presente programa se tramitarán por medio de los documentos que conforman los anexos a esta reglamentación adjuntando y cumpliendo con los requisitos técnicos y documentales a que ellos se refieren: La entidad trasladará la solicitud a la Dirección FOSUVI del BANHVI, expresando su conformidad con ésta, así como el estudio y verificación del cumplimiento de la presente reglamentación y de los requisitos del BFV de las familias postuladas en las viviendas.

**Artículo 6. Áreas a tramitar para solicitudes de financiamiento:**

1. Área mínima del lote: cumpliendo con la normativa constructiva vigente, ya sea Planes Reguladores, Reglamento de Construcción, Reglamento de Condominios, normativa vigente de las Municipalidades, Uso de Suelo, cualquier otra normativa que se emita para tal efecto.
2. Área máxima de lote a financiar: 300 m² para todo tipo de solución habitacional.
3. Área mínima de construcción: según lo establece la Directriz 27-MS-MIVAH o su similar vigente.
4. Las viviendas destinadas a adultos mayores y a personas con discapacidad se regirán por la respectiva normativa.
5. Las medidas de área de construcción se harán a ejes centrales de pared.

**Artículo 7. Viviendas conectadas a Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTARs):**

Se permitirá el trámite de los casos que se describen en los siguientes escenarios:

1. PTAR en urbanización, conjunto residencial o fraccionamiento:
2. Recibida y administrada por la autoridad pública competente: no hay limitación en trámite de casos bajo este escenario.
3. En operación pero aún no recibida por la autoridad pública competente, la PTAR fue construida exclusivamente para el proyecto y está siendo tramitado en su totalidad en el BANHVI: se realizará una retención según se destaca en el Artículo 8. En estos casos el desarrollador y/o constructor deberá aportar una nota de compromiso sobre la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento, esto deberá realizarse durante todo el plazo hasta que la autoridad pública competente reciba y traspase a satisfacción las obras del sistema de tratamiento.
4. Casos aislados con PTAR en operación, pero aún no recibida por la autoridad pública competente, y los casos no contemplados en los dos puntos anteriores: no se permitirá el trámite de estos casos bajo el presente programa.
5. PTAR en condominio:
6. Con reportes operacionales de al menos un (1) año cumpliendo los parámetros normados en la legislación nacional vigente: no hay limitación en trámite de casos bajo este escenario.
7. PTAR fue construida exclusivamente para el proyecto y está siendo tramitado en su totalidad en el BANHVI: se realizará una retención según se destaca en el Artículo 8. En estos casos el desarrollador constructor deberá aportar una nota de compromiso sobre la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento; esto deberá realizarse durante todo el plazo hasta que durante un año consecutivo se obtengan resultados de los parámetros de conformidad con lo establecido en la norma que regula esta materia, y se entregue el sistema de tratamiento a la Junta Administradora del Condominio.
8. Casos aislados en un condominio y los no contemplados en los dos puntos anteriores: no se permitirá el trámite de estos casos bajo el presente programa.

**Artículo 8. Retenciones por concepto de garantía en casos de conexión a PTAR:**

El monto de las retenciones por concepto de garantía para cada solución habitacional, constará en el acuerdo de aprobación del financiamiento, emitido por la Junta Directiva del BANHVI y se fijará de conformidad con lo siguiente:

1. Escenario del a.ii) del Artículo 7 de este reglamento: cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, estimado por el Departamento Técnico del BANHVI.
2. Escenario del b.ii) del Artículo 7 de este reglamento: diez por ciento (10%) del valor de la vivienda, estimado por el Departamento Técnico del BANHVI.

**Artículo 9. Esquema del reintegro de las retenciones por concepto de garantía en casos de conexión a PTAR:**

1. Transcurridos seis (6) meses desde la formalización de cada caso, y realizada la visita y gestiones pertinentes que se generen producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, se liberará el 50% del monto de las retenciones por concepto de garantía.
2. Se liberará el restante 50% del monto de las retenciones por concepto de garantía, cuando se cumplan, según corresponda, las siguientes condiciones:
3. Escenario del a.ii) del Artículo 7 de este reglamento: presentación ante la Entidad Autorizada y el BANHVI de nota de recepción de PTAR por parte de la autoridad pública competente.
4. Escenario del b.ii) del Artículo 7 de este reglamento: presentación ante la Entidad Autorizada y el BANHVI de reportes operacionales de al menos un (1) año cumpliendo los parámetros normados.

Al momento del reintegro de las retenciones por concepto de garantía, las cuales se efectuarán mediando solicitud formal del vendedor de las propiedades ante la Entidad Autorizada, se transferirán también, en caso de aplicar, los intereses legales civiles acumulados a esa fecha.

**Artículo 10. Otros requisitos y características:**

Además de los antes indicados, los lotes y las viviendas deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Acabados mínimos financiables: los indicados en las directrices del Poder Ejecutivo y acuerdos vigentes de la Junta Directiva del BANHVI, según las características del núcleo familiar se deberán realizar adecuaciones para adulto mayor o personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
2. Acabados máximos financiables: serán los mínimos ya indicados junto con los recomendados en los estudios técnicos efectuados para los casos concretos en trámite. Los acabados por encima de los mínimos exigidos en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se realizan por cuenta y riesgo del desarrollador y propietario de los inmuebles, y no serán cubiertos con recursos del SFNV.
3. El monto máximo financiable por solución habitacional será el mínimo entre la opción de compraventa, avalúo de la entidad autorizada y razonabilidad del Departamento Técnico del BANHVI, cumpliendo para dichos efectos la normativa técnica del BANHVI.
4. Para la valoración de las viviendas que se desarrollará por parte de la Entidad Autorizada y del BANHVI, se utilizará el método de Ross Heidecke, cumpliendo para dichos efectos la normativa técnica del BANHVI.
5. Las características de las viviendas financiadas bajo este programa deben responder a la composición de los núcleos familiares, razón por la cual se asignarán las viviendas en función de las necesidades de cada núcleo optimizando el recurso de los fondos del SFNV y sin excepción se cumplirá con la normativa vigente para las personas con discapacidad, adultos mayores y núcleos numerosos.

**Artículo 11. Responsabilidades:**

Las responsabilidades de los profesionales responsables, empresas desarrolladoras y constructoras se mantendrán durante todo el tiempo que señale la legislación que regula la materia, especialmente los Artículos 1185 a 1187 del Código Civil o la normativa sustituta en caso de que esas normas sean reformadas. Tratándose de alteraciones en la calidad de los materiales, funcionabilidad y durabilidad de la obra, el BANHVI y la entidad autorizada ordenarán una revisión de las obras para verificar las causas, la magnitud y la reiteración de las deficiencias, y para tales efectos también se aplicarán las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre la calidad de las obras.

**Artículo 12. Mediación de financiamiento a corto plazo por parte de una entidad autorizada:**

En casos de créditos de corto plazo (financiamiento puente o interino) otorgados por una entidad autorizada, los valuadores designados para el proyecto, no podrán haber fungido en esa misma entidad como fiscalizadores inspectores del proyecto en estudio.

**Artículo 13. Visitas de post habitación de las viviendas:**

Se realizarán dos visitas de verificación de las viviendas, específicamente a los seis (6) meses y al año de ocupación, serán realizadas por las entidades autorizadas mediante sus profesionales externos o de planta, a efectos de realizar una verificación en campo una vez habitadas las casas y estando en uso en todos sus sistemas.

La Entidad Autorizada al momento de presentación del proyecto ante el BANHVI, remitirá la estimación del costo de realización de las visitas a los seis meses y al año de ocupación, dicho parámetro será valorado por el BANHVI y recomendará la aprobación de un monto razonado; el BANHVI realizará la retención del costo de las visitas a la empresa desarrolladora y/o vendedora, para el pago respectivo a la Entidad Autorizada, previa solicitud formal de dicho ente, al momento de efectuarse las visitas respectivas.

La verificación de campo tendrá como fin determinar el adecuado funcionamiento en las viviendas de los sistemas: eléctrico, mecánico (potable, pluvial y sanitario), tratamiento de aguas residuales y detalles estructurales y no estructurales que no estén de acorde con lo establecido en el Código Sísmico de Costa Rica; adicionalmente se deberá verificar el estado de los acabados del inmueble y componentes accesorios (p.e. puertas, llavines, cielo raso, impermeabilización de paredes, piso, entre otros). Se deberá realizar un informe explicando la situación existente en sitio, detallando, en caso de existir, las deficiencias de los sistemas o componentes que sean atribuibles al profesional responsable o empresa constructora (p.e. mala calidad de materiales, vicios ocultos, detalles constructivos inadecuados, malas prácticas constructivas, etc.). Dicho informe deberá ser remitido por parte de la Entidad Autorizada al BANHVI.

Como respuesta al informe destacado en el párrafo anterior, la empresa constructora deberá pronunciarse con un plan de acción y cronograma de actividades para ejecutar las correcciones o mejoras requeridas en campo, a costo y cargo del desarrollador de las unidades habitacionales postuladas. Este informe debe ser analizado por la Entidad Autorizada con el fin de obtener su aval para la ejecución de las tareas mencionadas.

El BANHVI, bajo su costo y cargo, podrá realizar visitas de verificación en todo momento en que así lo decida.

**Artículo 14. Requerimiento de retención por concepto de garantía post-habitación:**

Se aplicará una retención de cinco por ciento (5%) del valor de cada unidad habitacional, sin considerar el monto del terreno urbanizado, tasado por la entidad autorizada.

**Artículo 15. Condiciones a cumplirse para realizar el reintegro de las** retenciones por concepto de garantía:

1. Que haya transcurrido el tiempo indicado en el Artículo 16.
2. Que producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, no se detecten deficiencias constructivas atribuibles al desarrollador, o bien que en caso de detectarse éstas hayan sido solventadas a satisfacción, a costo y cargo del desarrollador, en el plazo autorizado según lo dispuesto en el Artículo 13.

**Artículo 16. Esquema del reintegro de** las retenciones por concepto de garantía

Transcurridos seis (6) meses desde la formalización de cada caso, y realizada la visita y gestiones pertinentes que se generen producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, se liberará el monto de las retenciones por concepto de garantía.

**Artículo 17. Órganos competentes:**

La Gerencia General del BANHVI determinará si se debe o no utilizar los recursos de las retenciones por concepto de garantía, con base en el informe de la Gerencia General de la Entidad Autorizada (o su homólogo) y dictamen de los órganos técnicos del BANHVI.

Las retenciones por concepto de garantía se ejecutarán, parcial o totalmente, hasta por el monto necesario para resarcir los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del desarrollador; y no lo exime de indemnizar por mayores daños y perjuicios que no puedan ser cubiertos con los recursos disponibles.

**Artículo 18. Uso de recursos de las retenciones por concepto de garantía:**

Si producto de la aplicación del Artículo 13 de este reglamento, se detectan deficiencias constructivas atribuibles al desarrollador y no fuesen solventadas a satisfacción, a costo y cargo del desarrollador, según el plan de acción y el plazo autorizado en concordancia con dicho artículo, se procederá de la siguiente manera:

1. La Entidad Autorizada realizará el traslado de cargos al vendedor de los inmuebles con copia al BANHVI, indicando los presuntos incumplimientos, las pruebas, la estimación del daño y el monto estimado de las retenciones que se requeriría para gestionar las reparaciones necesarias. Adicionalmente deberá gestionarse la detención del trámite de cualquier devolución de las retenciones por concepto de garantía sobre el proyecto de interés.
2. El vendedor de los inmuebles tendrá un plazo de cinco días hábiles, para contestar la correspondiente intimación. Vencido dicho plazo, el BANHVI emitirá la resolución final razonada. Mediante la resolución final, la Gerencia General del BANHVI, determinará si ejecuta o no el uso del monto de las retenciones por concepto de garantía, para solventar las deficiencias técnicas existentes en sitio. Contra lo resuelto por ese órgano procederán los recursos administrativos previstos en la Ley General de la Administración Pública.
3. La ejecución de lo dispuesto en el punto anterior, no excluye el cobro en vía judicial de los daños y perjuicios ocasionados con el incumplimiento del desarrollador si éstos fueran mayores a los montos cobrados en vía administrativa. Los intereses legales civiles que generen las retenciones seguirán el mismo curso del principal en caso de ejecutarse lo dispuesto en este artículo.
4. En caso de existir la disposición en firme de utilizar recursos de las retenciones por concepto de garantía, para la reparación de las deficiencias constructivas detectadas según el Artículo 13 de este reglamento, la Entidad Autorizada deberá proceder a efectuar la contratación por medio de sus proveedores, para que realicen las reparaciones necesarias; estas obras deberán ser fiscalizadas por profesionales externos o de planta de la Entidad Autorizada, y deberán efectuar una visita al momento de ejecución de los trabajos y otra visita de seguimiento a los seis (6) meses de concluidas dichas obras, el costo de estas visitas serán deducidos del monto disponible de las retenciones por concepto de garantía.
5. Una vez concluido lo dispuesto en el punto anterior, y ante solicitud formal del vendedor de las propiedades ante la Entidad Autorizada, se procederá a realizar la devolución del remanente de los recursos de las retenciones por concepto de garantía, y en caso de aplicar también se transferirán los intereses legales civiles acumulados a esa fecha.

**Artículo 19. Derogatoria:**

Se revoca y deja sin efecto el acuerdo número 2 de la sesión número 59-2007 del 05 de setiembre de 2007 de la Junta Directiva del BANHVI y sus reformas, denominado “Requisitos para financiar la compra, al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de grupos de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad ‘llave en mano’”.

**Artículo 20. Vigencia:**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

**Transitorio:**

Se exceptúan de la aplicación de esta reglamentación, las viviendas o proyectos constructivos de viviendas que al momento de entrar en vigencia las presentes reglamentaciones se encuentren en alguna de las siguientes condiciones:

1. Que hayan ingresado al BANHVI para su análisis y eventual aprobación de financiamiento.
2. Que hayan ingresado a una entidad autorizada y se encuentren en análisis, así certificado por uno de sus representantes legales, o en su defecto mediante una constancia.
3. Que se encuentren en proceso constructivo y el desarrollador se haya contactado con la entidad autorizada para su ingreso y análisis (por medio de comunicación escrita a ser adjuntada), documentando fehacientemente que dicho proceso constructivo se inició en forma previa a la publicación de la reglamentación. Para tales efectos, sólo estarán exceptuadas de la aplicación de estas reglamentaciones, las viviendas cuya construcción física se encuentre en marcha al momento de la publicación.

Para tal efecto las entidades autorizadas tendrán 10 días hábiles posteriores a la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, para remitir al BANHVI el listado de proyectos y cantidad de soluciones que tienen en proceso de revisión a la fecha de publicación.