

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA



NORMAS INSTITUCIONALES DE CREDITO
(Modificaciones Aprobadas en Asamblea de Gobernadores 76/95
del 8 de mayo de 1995).

GERENCIA DE INVERSIONES
DIVISION DE PLANIFICACION
MAYO DE 1995



I N D I C E

PAGINA

| | | |
|----|---|----|
| | INTRODUCCION | |
| A- | NORMAS GENERALES | 1 |
| | I- OBJETIVOS | 1 |
| | II- SUJETOS DE CREDITO | 1 |
| | III- DESTINO DEL CREDITO | 3 |
| | IV- CONDICIONES GENERALES DE LOS CREDITOS | 4 |
| | V- CALIFICACION DEL INMUEBLE | 6 |
| | VI- GARANTIA | 6 |
| | VII- CONCESION Y ESCRITURACION DE CREDITOS | 7 |
| | VIII- CADUCIDAD | 8 |
| | IX- FORMA DE PAGO | 9 |
| | X- OTRAS CONDICIONES | 10 |
| B- | NORMAS PARA RECUPERACION DE CREDITOS | 11 |
| | I- OBJETIVOS | 11 |
| | II- PLAN TEMPORAL DE PAGO | 11 |
| | III- REFINANCIAMIENTO PARA DEUDORES DEL FONDO | 11 |
| | IV- OTRAS POLITICAS DE RECUPERACION DE CREDITOS | 13 |
| C- | CONSTITUCION SEGUNDA HIPOTECA | 15 |
| D- | NORMAS PARA ADJUDICACION DE INMUEBLES | 15 |
| | I- ALQUILER DE INMUEBLES | 15 |
| | II- VENTA DE INMUEBLES | 15 |
| E- | ELABORACION Y APROBACION DE INSTRUCTIVO Y DIVULGACION DE NORMAS DE CREDITO | 15 |

INTRODUCCION



El Presente documento NORMAS INSTITUCIONALES DE CREDITO, establece las condiciones y requisitos que deberán cumplir los Cotizantes y satisfacer la Institución en cada una de las Etapas del Proceso de Otorgamiento de los Créditos.

La base de estas NORMAS persigue primero dar respuesta a los problemas operativos de proporcionar y administrar los créditos y segundo observar los objetivos establecidos en la Ley y Reglamento Básico del FONDO.

El documento se constituye de cinco literales:

- A- NORMAS GENERALES: Regulan la Concesión de nuevos Créditos;
- B- NORMAS PARA LA RECUPERACION DE CREDITOS: Controlan la Recuperación de los Préstamos en Mora;
- C- CONSTITUCION DE SEGUNDA HIPOTECA: Comprende Normas para la Constitución de Segunda Hipoteca;
- D- NORMAS PARA ADJUDICACION DE INMUEBLES: Controlar el Alquiler y Venta de Inmuebles;
- E- ELABORACION Y APROBACION DE INSTRUCTIVO Y DIVULGACION DE NORMAS DE CREDITOS: Regula la elaboración, aprobación y divulgación de instructivo de aplicación de las Normas de Créditos.

NORMAS DE CREDITOS

A.- NORMAS GENERALES

I - OBJETIVOS

1. GENERAL

Regular las Acciones del Sistema Crediticio Institucional, para otorgar créditos con criterios sociales y técnicos que contribuyan a la solución del problema habitacional de sus cotizantes, garantizando la recuperación de la Inversión efectuada y el cumplimiento de las obligaciones del FONDO con el cotizante.

2. ESPECIFICOS

- a) Regular el otorgamiento de créditos a los trabajadores, de acuerdo al siguiente orden prioritario:
 - 1) Adquisición en propiedad de viviendas o habitaciones;
 - 2) Construcción, Reparación, Ampliación o Mejoras de Viviendas o Habitaciones;
 - 3) Adquisición de Inmuebles para la Construcción e Instalación de Servicios de Agua Potable y Saneamiento.
 - 4) Refinanciamiento de deudas contraídas por cualquiera de los conceptos anteriores, aún antes de la vigencia de la Ley del FONDO.
- b) Beneficiar al mayor número de cotizantes;
- c) Establecer un Sistema Crediticio en Función Social;
- d) Conformar una Cartera Hipotecaria que responda a las exigencias Financieras y Económicas del FONDO;
- e) Garantizar a la Institución y al cotizante, la adecuada inversión de sus Recursos Financieros.

II - SUJETOS DE CREDITO

- 1. Para ser sujeto de crédito deberán cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) Ser cotizante activo del FONDO;
 - b) Ser mayor de edad;

- c) Tener un mínimo de seis meses de cotización, en una o más Empresas. Excepto en el caso de crédito para Adquisición de Lotes e Instalación de servicios de agua potable y saneamiento donde el mínimo de cotizaciones será de 12 meses.
- d) Presentar Declaración Jurada en donde se haga constar que carece de vivienda propia, tanto el cotizante como su grupo familiar; este requisito se elimina para los Programas Reparación Ampliación o Mejora y Refinanciamiento.

El FONDO podrá verificar si el cotizante carece de vivienda propia, a través de una investigación directa en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas y Registro Social de Inmuebles.

- e) Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer. En la determinación de la capacidad de pago de un solicitante de crédito, deberá tomarse en cuenta las obligaciones que graven sus ingresos tales como: descuentos por cuotas que deban pagarse a la Procuraduría General de Pobres y cualquier otro descuento que represente una obligación ineludible del solicitante, obligaciones que sumadas no deben exceder del 20% del ingreso familiar.

La cuota de amortización del Préstamo Hipotecario podrá exceder del 30% del ingreso familiar.

- f) Ser sujeto de Seguro de Deuda, ya sea el cotizante o un familiar en primer grado consanguinidad quién será codeudor.

2. Regulaciones para el Codeudor.

Para la Aprobación de Crédito, el trabajador cotizante podrá solicitar al FONDO que se considere integrado a sus ingresos, el salario de su cónyuge o compañero(a) de vida, padres, hijos o hermanos, cuando éstos sean cotizantes. En dicho caso, los créditos podrán otorgarse en forma mancomunada y pudiendo aparecer como co-propietarios del inmueble en la escritura de compra-venta correspondiente.

En los casos que el cónyuge o compañero(a) de vida, padres, hijos o hermanos no sean cotizantes; éstos podrán constituirse en codeudor solidario bajo cualquiera de los Sistemas de Financiamiento, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Que sus ingresos provengan de una prestación de servicio de carácter permanente.
- c) Que se obligue a pagar solidaria y conjuntamente con el cotizante el crédito otorgado por el FONDO.
- d) Sin perjuicio del requisito anterior, debe aceptar por escrito el pago del complemento de la cuota que no alcance a cubrir el cotizante;

- e) Debe autorizar al pagador habilitado o patrono para que le efectúe el descuento correspondiente, y
 - f) En este caso los codeudores podrán ser copropietarios.
3. Únicamente en casos especiales, y previa aprobación de Presidencia y Dirección Ejecutiva o Gerencia General se otorgará crédito a los cotizantes del FSV, beneficiarios de otros sistemas de financiamiento de viviendas.
 4. Serán sujetos de crédito para Reparación, ampliación o mejoras, los cotizantes que posean vivienda en propiedad y su cónyuge o compañero(a) de vida, padres o hijos, aunque sean propietarios de la vivienda.
 5. Al sujeto de crédito, que cumpla satisfactoriamente los requisitos exigidos y no haya seleccionado vivienda, se le extenderá una opción de crédito, valedera por 60 días, la cual se hará efectiva de acuerdo a las posibilidades del FSV.
 6. El FONDO autorizará créditos destinados a la compra-venta de viviendas entre cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y el segundo de afinidad, únicamente en casos de extrema necesidad comprobada y/o de ejecución judicial. Estos deberán ser autorizados por el Comité de Créditos.

III - DESTINO DEL CREDITO

1. ADQUISICION DE VIVIENDA

Consiste en el otorgamiento de Crédito al trabajador cotizante para que adquiera en propiedad su vivienda del mercado habitacional, ya sea ésta nueva o usada, siempre y cuando el inmueble cumpla con las normas de los organismos correspondientes.

2. CONSTRUCCION DE VIVIENDA

Se entiende como la utilización del crédito para la edificación, reconstrucción o terminación de vivienda en terreno propiedad del cotizante.

En el caso que éste se encuentre gravado, el crédito podrá incluir el pago de dicha deuda.

La propiedad del terreno puede ser adquirida en el mismo acto de otorgamiento del crédito.

3. REPARACION, AMPLIACION O MEJORAS DE VIVIENDA. (R.A.M)

Se refiere a la utilización del crédito para la modificación en la construcción o ampliación de la vivienda propiedad del cotizante, cónyuge o compañero(a) de vida, padres o hijos.



4. ADQUISICION DE LOTES

Se refiere a la utilización del crédito para adquisición de lotes e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

5. VENTA DE INMUEBLES

Son los créditos que se otorgan para adquirir viviendas o lotes propiedad del FSV. En casos especiales, a juicio de Junta Directiva, se conceden a no cotizantes.

6. REFINANCIAMIENTO

Es la utilización del crédito para cancelar deudas contraídas por el cotizante por cualquiera de los destinos anteriores y siempre que se refiera al mismo inmueble, aún antes de la vigencia de la Ley del FSV.

IV - CONDICIONES GENERALES DE LOS CREDITOS

1. Junta Directiva propondrá, al elaborar el Presupuesto Anual del FONDO, las sumas a invertirse en cada uno de los siguientes programas:

- a) Adquisición de Vivienda;
- b) Construcción de Vivienda;
- c) Reparación, ampliación o mejoras de vivienda (RAM);
- d) Adquisición de Lotes;
- e) Refinanciamiento;
- f) Venta de Inmuebles.

Al aprobarse el Presupuesto Anual, Junta Directiva señalará los montos a financiarse de cada uno de los programas anteriores y dentro de ellos la distribución a los estratos salariales de la población cotizante.

2. Los montos máximos otorgables y los Plazos se determinan en función de la capacidad de pago de los solicitantes y a los demás términos establecidos en las presentes Normas, los cuales son revisables periódicamente por Asamblea de Gobernadores.

Para la Adquisición, Construcción o Refinanciamiento de Vivienda, el monto máximo a otorgarse no podrá ser mayor de ¢74,400.00, cualquiera que sea el valor de la propiedad adquirida, pudiendo optar los cotizantes a las alternativas de financiamiento bajo Sistema de Pago de Cuotas Niveladas o Cuotas Ajustables, los cuales contemplan plazos máximos de 25 años e interés a una tasa de 15%, la cual podrá fluctuar de conformidad a la tasa de mercado previa aprobación de Junta Directiva. (Ver Anexo No.1)

3. En los casos de viviendas o activos extraordinarios propiedad del FONDO, el monto a concederse podrá ser mayor de \$74,400.00 y únicamente estará limitado por la capacidad de pago de los solicitantes, con plazos máximos de 25 años y tasa de interés del 15%, la cual podrá fluctuar de conformidad a la tasa de mercado previa aprobación de Junta Directiva.
4. El o los cotizantes, que obtengan un crédito inferior al del precio de la vivienda, podrán hacer uso del crédito, siempre que aporten la diferencia entre el valor del crédito y de la vivienda.

Esta cantidad deberá depositarse en efectivo o en cheque certificado, de caja, de gerencia o girado por una Institución Financiera, a la Tesorería del FONDO o en cualquiera de la Instituciones Financieras autorizadas por éste.
5. Los créditos para reparación, ampliación o mejoras de vivienda, únicamente se otorgarán bajo el Sistema de Pagos de Cuotas Niveladas, y su monto máximo no podrá exceder de \$40,000.00 con un plazo de amortización de hasta 15 años, y a una tasa de interés del 15%, la cual podrá fluctuar de conformidad a la tasa de mercado previa aprobación de Junta Directiva.
6. El monto máximo de crédito para la Adquisición de Lotes e Instalación de Servicios de agua potable y saneamiento no podrá exceder de \$30,000.00 y su financiamiento se hará bajo el Sistema de Cuotas Niveladas, con plazos de amortización máximos de 25 años, y a una tasa del 15%, la cual podrá fluctuar de conformidad a la tasa de Mercado previa aprobación de Junta Directiva.
7. Dentro del monto del crédito a concederse podrán incluirse los gastos de escrituración e inscripción.
8. La cuota inicial de capital e intereses de los préstamos, bajo el Sistema de Cuota Nivelada, no podrá exceder del 27% de los ingresos de los cotizantes. En el Sistema Ajustable, las cuotas de capital e intereses aumentarán durante la vigencia del préstamo en función de los incrementos de salario del cotizante, éstas permanentemente representarán el 25% del ingreso.

En ambos sistemas, al incluir las Primas de Seguros e IVA, la cuota total podrá ser mayor al 30% del ingreso.
9. El Plazo para amortizar los préstamos será voluntario para los cotizantes, de modo que los prestatarios podrán, en cualquier momento, hacer pagos sobre el saldo insoluto de capital, disminuyendo así el plazo de amortización de su crédito.
10. Atendiendo lo estipulado en los literales anteriores, el FONDO podrá formalizar créditos con plazos y cuotas variables en función de las perspectivas económicas nacionales y de la situación particular del cotizante.
11. Para la adjudicación de viviendas y lotes propiedad del FONDO, se establecerán condiciones de financiamiento especiales que fijará Junta Directiva.

12. Los créditos que conceda el FONDO deberán estar cubiertos por un seguro de Deuda que cubre el saldo del préstamo y un Seguro de Daños que cubra el valor de reposición de la construcción de las viviendas.

El FONDO queda facultado para modificar los valores de los seguros y las primas de los seguros correspondientes.

El FONDO se reserva el derecho de establecer las condiciones en que se negociarán y harán efectivos los seguros a los cotizantes.

V - CALIFICACION DEL INMUEBLE

1. Previo a la aprobación definitiva del crédito el inmueble que el solicitante ofrezca en garantía, deberá ser calificado mediante un valúo realizado por el FONDO. Para aquellas viviendas financiadas por el Sistema Financiero Nacional se tomará como base para el valúo, el Cuadro de Valores aprobado por las Instituciones de dicho Sistema.
2. En los casos de viviendas usadas o activos extraordinarios propiedad del FONDO, los valúos se ajustarán a los valores comerciales vigentes.
3. El inmueble objeto de garantía deberá cumplir con las normas y especificaciones de construcción establecidas por las autoridades correspondientes.
El FONDO se reserva el derecho a denegar financiamiento para adquisición de viviendas que a juicio de Junta Directiva no sean una adecuada garantía.

VI - GARANTIA

1. Los préstamos para la adquisición de vivienda o lote, construcción y refinanciamiento, deberán ser garantizados mediante la constitución de Primera Hipoteca a favor del FONDO, sobre el terreno y construcciones.
2. En los préstamos para reparación, ampliación o mejoras de vivienda cuya primera hipoteca sea a favor del FONDO, deberá constituirse segunda hipoteca sobre el inmueble.

Cuando la primera hipoteca sea a favor de un Institución Financiera autorizada de conformidad con las leyes correspondientes, se podrá aceptar segunda hipoteca a favor del FONDO, siempre que sea autorizado por la Institución tenedora de la primera hipoteca.

El deudor debe estar solvente con la Institución Financiera y debe haber mantenido un historial de pago satisfactorio.
3. No se aceptarán como garantía inmuebles que no hayan sido calificados de acuerdo al numeral 3 del Capítulo V de estas Normas.

VII - CONCESION Y ESCRITURACION DE CREDITOS

1. La estructura orgánica de la Institución deberá estar diseñada en forma tal que se permita la agilización y simplificación del proceso de otorgamiento de créditos mecanizando todos los sub-sistemas posibles.
2. El FONDO podrá ejecutar sus programas de inversión y canalizar sus créditos a través del Sistema Financiero; las instituciones que forman parte de ese Sistema deberán aceptar las regulaciones que el FONDO establezca para el otorgamiento de los créditos.
3. Será obligación del FONDO informar al cotizante u otros con interés legítimo sobre el trámite de la solicitud de crédito cuando éstos lo soliciten.
4. La Administración del FONDO establecerá las políticas referentes a los tiempos máximos para la aprobación y escrituración del crédito.
5. Desde las etapas iniciales del proceso de otorgamiento de créditos, el FONDO establecerá las reservas financieras necesarias para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones con el cotizante, y del programa de inversiones aprobado periódicamente por la Junta Directiva.
6. El FONDO deberá procesar todas las solicitudes de crédito recibidas hasta su aprobación o rechazo definitivo.
7. La Aprobación de los créditos para adquisición de vivienda nueva de proyectos habitacionales previamente calificados por el FONDO, será competencia del Departamento de Créditos a través de la Jefatura. En caso de ausencia, excusa o impedimento temporal del Jefe del Departamento de Créditos, esta atribución será del Gerente de Inversiones. La aprobación o rechazo de los créditos para adquisición de vivienda usada y de los otros programas definidos en el Capítulo III de estas Normas además de otros casos que no estén contemplados en él, estará a cargo de un Comité que nombrará periódicamente la Junta Directiva. Este Comité estará integrado por tres personas quienes formarán quórum con la asistencia de todos sus miembros.
8. Será obligación de los Comités de Crédito reunirse las veces que sea necesario de acuerdo al número de créditos a analizar.
9. Para emitir resolución deberá haber unanimidad y en caso de no haber acuerdo entre los tres miembros del Comité se apelará ante el Gerente General.
10. El número de Comités será el adecuado para dar cumplimiento a la demanda en forma eficiente y oportuna.
11. El fallo del Comité se sustentará en una evaluación de los informes presentados por las Unidades Organizativas correspondientes.



12. El FONDO informará a los cotizantes sobre los créditos aprobados o denegados. En el primero de los casos, el FONDO extenderá una carta de aprobación, en la que se especificará, el monto de crédito, el plazo, la tasa de interés y otras condiciones del crédito.
13. La Gerencia General presentará para conocimiento de Junta Directiva los créditos aprobados y otorgados mensualmente.
14. La formalización de los créditos se realizará mediante la firma de la escritura de Mutuo Hipotecario a favor del FONDO. En caso de que proceda una operación de compra-venta, ésta y el Mutuo Hipotecario deberán formalizarse en un solo instrumento.
15. Cuando no se escrituren los créditos en el término de 30 días después de la fecha asignada para la escrituración, el crédito será revocado excepto en casos de fuerza mayor debidamente comprobados. Igualmente se procederá a la revocatoria cuando no se completen los requisitos necesarios para su escrituración, no obstante haber sido solicitados. En este caso el plazo se contará a partir de la fecha de notificación.
16. Una vez escriturado el crédito, y exista común acuerdo entre el comprador y vendedor, podrá efectuarse una resciliación, para dejar sin efecto la escritura de compra-venta, previa aprobación de Presidencia y Dirección Ejecutiva o Gerencia General.
17. Otras Operaciones.
 - Cuando el monto de las operaciones de compra-venta de inmuebles financiados por el FONDO exceda de ₡250,000.00. La cantidad equivalente al Impuesto de Transferencia deberá ser depositada previa Aprobación del Crédito.
 - El FONDO podrá financiar hasta un 50% de los gastos de escrituración a los cotizantes por viviendas cuyo monto a otorgar no exceda de ₡50,000.00, a la misma tasa de interés que el préstamo a conceder.¹

VIII - CADUCIDAD

Son causales de caducidad del plazo:

1. Los previstos en el artículo 61 de la Ley del FONDO.
2. Por haber obtenido la aprobación del crédito mediante engaño al FONDO, de parte de los cotizantes o de sus patronos.

¹/ En vigencia a partir del 10. de junio de 1993.

IX - FORMAS DE PAGO

1. La amortización de los préstamos en el Sistema de Cuotas Ajustables deberá hacerse por medio de cuotas mensuales, vencidas y sucesivas, las cuales serán Ajustables en función de los incrementos de los salarios hasta la terminación del plazo; en el caso de que los intereses no fueran cubiertos por la cuota correspondiente, éstos serán financiados y acumulados mensualmente, devengando un interés igual al del monto principal; hasta que dicha cuota cubra la totalidad de intereses percibidos por los saldos de capital.
2. En el caso de utilización de financiamiento bajo el Sistema de Pago de Cuotas Niveladas, su amortización será por medio de cuotas mensuales vencidas y sucesivas, las cuales variarán únicamente por los cambios que pudieran darse en las tasa de interés del FSV.
3. Todo pago se hará en la Tesorería del FONDO o en las Instituciones del Sistema Financiero que éste designe y se aplicará en orden de prioridades, a cancelar primas de seguro, IVA, intereses y capital.
4. Previamente a la formalización del crédito, el cotizante deberá cancelar los intereses correspondientes al período comprendido entre el día de la escrituración de dicho préstamo y el último día del mes respectivo, más la cuota de primas de seguro, IVA y gastos de escrituración e inscripción cuando éstos no hayan sido incluidos en el crédito.
5. El FONDO queda facultado para hacer el pago de las Primas de Seguro, IVA, cuando éstas no fueren canceladas oportunamente; en tal caso el deudor se obliga a reembolsar, antes del siguiente pago de intereses, la suma que el FONDO hubiese pagado en concepto de primas de seguro e IVA.
6. En los créditos concedidos para la construcción de vivienda, el o los deudores pagarán durante los primeros cuatro meses del plazo, intereses sobre las sumas retiradas más las primas de seguro e IVA; y del quinto mes en adelante, pagarán la cuota de amortización del préstamo que incluye primas de seguro, IVA, intereses y capital.
7. En los créditos concedidos para la reparación , ampliación o mejoras de vivienda, el o los deudores pagarán durante los primeros tres meses del plazo, intereses sobre las sumas retiradas más las primas de seguro, IVA y a partir del cuarto mes, la cuota de amortización del préstamo que incluye primas de seguro, IVA, intereses y capital.
8. En los créditos concedidos para la construcción y reparación, ampliación o mejoras de vivienda, el período de ejecución de las obras será determinado conjuntamente por el FONDO y el cotizante; los cuales no podrán ser mayores de 6 meses para construcción y 4 para reparación, ampliación o mejoras de vivienda.

9. No obstante lo estipulado en los numerales 6 y 7 anteriores, los créditos para Construcción y R.A.M., de viviendas podrán desembolsarse de una sola vez mediante la apertura de una Cuenta de Ahorro restringida a favor del cotizante, en la Institución Financiera que el FONDO designe. La Junta Directiva del F.S.V., establecerá los procedimientos a seguir en estos casos.

X - OTRAS CONDICIONES

1. No se podrá financiar más de una vivienda a un mismo grupo familiar, excepto en casos de fuerza mayor, los cuales serán autorizados por Presidencia y Dirección Ejecutiva o Gerencia General.
2. El vendedor debe obligarse en la escritura de compra-venta respectiva a responder ante el comprador-cotizante por el cumplimiento de lo preceptuado en el Código Civil.
3. En la misma fecha en que se formalice la escritura de compra-venta, el vendedor otorgará a favor del comprador-cotizante un certificado de garantía de construcción, el cual formará parte de dicho instrumento. No obstante, el FONDO podrá hacer exigible un porcentaje de retención de garantía de buena obra, cuando lo estime conveniente. Dicho porcentaje podrá ser sustituido por una fianza emitida por una Institución Financiera autorizada.
4. No se promoverá ni financiará la adquisición de viviendas a favor de cotizantes, cuando el constructor y/o vendedor no esté solvente con el pago de cotizaciones al FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, excepto cuando se haya establecido convenio de pago con el ISSS.
5. No se otorgará crédito a aquellos cotizantes, cuyos patronos tengan pagos atrasados con el FONDO en concepto de cotizaciones o cuotas de amortización de préstamos de sus trabajadores; excepto cuando se haya establecido convenio de pago con el ISSS y/o el FONDO, según el caso.
6. El FONDO enviará periódicamente a sus usuarios de préstamos, un Estado de Cuenta que contenga la aplicación de cada uno de sus pagos.
7. Para cotizantes activos y no activos cuyos inmuebles sean declarados inhabitables por desastres naturales o conflictos bélicos, se otorgará un nuevo crédito aún no siendo cotizantes activos, siempre y cuando compruebe que sus ingresos son de carácter permanente previa autorización de Junta Directiva.

B - NORMAS PARA RECUPERACION DE CREDITOS

I - OBJETIVOS

1. GENERAL

Recuperar la Inversión inmovilizada en concepto de préstamos en mora, mediante el establecimiento de planes temporales de pago, refinanciamiento, ventas de las viviendas, daciones en pago, recuperaciones judiciales o cualquier otros medios permitidos por la Ley.

2. ESPECIFICOS

Atender a los deudores del FONDO, cuyos préstamos se encuentren en mora.

II - PLAN TEMPORAL DE PAGO

1. Cuando los créditos presenten mora en el pago de sus cuotas, la Administración deberá gestionar el pago de las mismas, pudiendo conceder al deudor si fuere necesario, nuevas formas de pago, de acuerdo a su capacidad económica, pero sin que exceda del plazo originalmente pactado. Las demás condiciones del crédito no se modificarán.

III - REFINANCIAMIENTO PARA DEUDORES DEL FONDO

El crédito para refinanciamiento será orientado a los deudores morosos del FONDO, en los que la política denominada Plan Temporal de Pagos o gestiones de cobro efectuadas previamente, no son suficientes para resolver el problema de mora.

Sujetos de Refinanciamiento:

- a) Ser deudores del FONDO y estar en mora en su préstamo por causa justificada.
- b) Tener capacidad de pago u ofrecer garantía solidaria además de la hipotecaria para responder de la obligación mutuaría. Los codeudores solidarios deberán ser mayores de edad.
- c) Ser sujeto de Seguro de Deuda.

2. No son Sujetos de Refinanciamiento:

- a) Aquellos deudores que tengan crédito de refinanciamiento por mora.
- b) Los que abandonen la vivienda sin causa justificada y que presenten mora.



- c) Los que alquilen la vivienda y que presenten mora.
- d) Aquellos deudores que dependan de un patrono que no haga efectiva la Orden de Descuento.
- e) Aquellos deudores cuya mora en los préstamos sea por causas imputables a patronos activos.
- f) Los deudores cuyos testimonios de hipoteca no se encuentren inscritos.

3. Condiciones de Refinanciamiento:

a) Destino

De acuerdo al caso, el crédito podrá ser destinado para cancelar saldos deudores originados por los siguientes rubros:

- Primas de seguros, IVA, intereses y capital, costas procesales, cuando hubiese juicio; y otros gastos provenientes de la deuda original, más impuestos municipales y de servicios públicos.

Cuando el deudor tenga crédito para adquisición de vivienda y R.A.M., se podrá consolidar la deuda si al menos uno de los préstamos presenta mora.

b) Monto de Refinanciamiento

Este será determinado de acuerdo a la capacidad de pago, la garantía y demás condiciones que se exigen del deudor. El monto del Refinanciamiento en ningún caso podrá ser mayor de ₡125,000.00.

Cualquier cantidad que faltará para la completa cancelación del préstamo, deberá aportarla el deudor previamente a la formalización del crédito.

c) Plazo del Refinanciamiento

Se establece un plazo máximo hasta 25 años.

d) Tasa de Interés

Se aplicarán las condiciones detalladas en el Anexo 1.

e) Garantía

Primera hipoteca a favor del FONDO, sobre el inmueble propiedad del deudor. En casos especiales se podrá aceptar garantía hipotecaria adicional.

f) Forma de Pago.

1. La amortización de los préstamos en el Sistema de Cuotas Ajustables deberá hacerse por medio de Cuotas mensuales, vencidas y sucesivas, las cuales serán ajustables en función de los incrementos de los salarios hasta la terminación del plazo; en el caso de que los intereses no fueran cubiertos por la cuota correspondiente éstos serán financiados y acumulados mensualmente, devengando un interés igual al del monto principal, hasta que dicha cuota cubra la totalidad de intereses percibidos por los saldos de capital.
2. En el caso de utilización de financiamiento bajo el Sistema de Pago de Cuotas Niveladas, su amortización será por medio de cuotas mensuales, vencidas y sucesivas, las cuales variarán únicamente por los cambios que pudieran darse en las tasas de interés del F.S.V.
3. Todo pago se hará en la Tesorería del FONDO, o en cualquier Institución del Sistema Financiero que éste designe y se aplicará, en orden de prioridades, a cancelar primas de seguro, IVA, intereses y capital.
4. Previamente a la formalización del crédito, el cotizante deberá cancelar los intereses correspondientes al período comprendido entre el día de la escrituración de dicho préstamo y el último día del mes respectivo, más la cuota de Primas de Seguro, IVA, y gastos de escrituración e inscripción cuando éstos no hayan sido incluidos en el crédito.
5. El FONDO queda facultado para hacer el pago de las primas de seguro, IVA, cuanto éstas no fuesen canceladas oportunamente; en tal caso el deudor se obliga a reembolsar, antes del siguiente pago de intereses, la suma que el FONDO hubiese pagado en concepto de primas de seguro e IVA.

g) Otras Condiciones

Para aquellos deudores cuyos ingresos provengan de la prestación de servicios a uno o más patronos, deberán librar órdenes irrevocables de descuento a los patronos o pagadores respectivos, para que de sus sueldos retengan la cuota mensual de amortización de préstamos; una vez aceptadas las órdenes de descuento, deberá presentar los originales, al departamento donde se formalice el crédito.

IV - OTRAS POLITICAS DE RECUPERACION DE CREDITOS

1. Las políticas de recuperación de créditos que se aplican son:
 - a) Venta de la Vivienda,
 - b) Dación en Pago
 - c) Recuperación Judicial.
2. La Administración procederá a la recuperación de los créditos en los casos siguientes:

- a) Por mora mayor de 6 cuotas en el pago de su crédito y que habiéndose agotado las gestiones de cobro no se haya logrado arreglos satisfactorios.
 - b) Por incumplimiento de acuerdos pactados entre el deudor y la Institución para la amortización de la mora.
 - c) Cuando los inmuebles hayan sido dados en alquiler por los deudores del FONDO, sin previo consentimiento de la Institución.
3. La administración procederá a tomar posesión del inmueble en los siguientes casos:
- a) Por abandono de la vivienda,
 - b) Entrega del inmueble a través de dación en pago.
 - c) Cuando el deudor deje transcurrir un mes sin dar aviso al FONDO de los deterioros sufridos por los bienes hipotecados o de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio.
4. El FONDO asume la obligación de pagar el impuesto de alcabala y el de transferencia de dominio, en los casos de dación en pago.
5. El FONDO podrá aceptar en dación en pago el inmueble, con lo cual quedará cancelado el crédito hipotecario existente y la deuda a cargo del cotizante a la fecha de escrituración, derivada de los siguientes conceptos:
- a) Saldo de Capital,
 - b) Intereses pendientes,
 - c) Primas de Seguro de Deuda, Daños e IVA pagados por el FONDO,
 - d) Gastos notariales,
 - e) Impuestos municipales y fiscales,
 - f) Servicio de agua y energía eléctrica pendientes,
 - g) Costas Procesales si hubieren,
 - h) Todos los demás gastos que hubiese, relacionados con la Administración del inmueble.

Todos estos gastos deberán incorporarse al valor contable del inmueble.

6. En los casos en que los inmuebles se recuperen por la vía judicial, será responsabilidad del FONDO pagar los impuestos municipales y servicios de agua potable y energía eléctrica pendientes de pago a la fecha de recuperación, debiendo incorporar dichos gastos en el valor contable del inmueble.

C - CONSTITUCION DE SEGUNDA HIPOTECA

Solamente en casos especiales el FONDO podrá autorizar la constitución de segunda hipoteca a favor de Instituciones Financieras legalmente constituidas, siempre que los resultados de esta operación incorporen mayor valor al inmueble. En estos casos el mutuo hipotecario deberá estar inscrito y el préstamo deberá estar al día.

D - NORMAS PARA ADJUDICACION DE INMUEBLES

I - ALQUILER DE INMUEBLES

1. El FONDO podrá autorizar al deudor para que dé en alquiler simple el inmueble hipotecario, por causa justificada y previo estudio de la solicitud de cada caso.
2. El FONDO podrá dar a sus cotizantes en arrendamiento simple, viviendas que se encuentren en proceso de recuperación judicial, debiendo arrendarse la vivienda al cotizante cuya precalificación de crédito cubra el precio del inmueble.
El alquiler de la vivienda se establecerá de conformidad a la cuota que correspondería si se otorgase el crédito equivalente al precio de la vivienda.

II - VENTA DE INMUEBLES

1. El FONDO podrá efectuar ventas al contado de viviendas o lotes a los cotizantes y en casos especiales a no cotizantes del FONDO, con el propósito de eliminar dichos inventarios.
2. En aquellos casos en que el valor contable del inmueble sea mayor que el precio de venta, deberá solicitarse a Junta Directiva la correspondiente autorización para cargar a pérdida dicha diferencia.
3. El precio de venta del inmueble será establecido por Junta Directiva de conformidad con el valúo que efectúe el F.S.V.

E - ELABORACION Y APROBACION DE INSTRUCTIVO Y DIVULGACION DE NORMAS DE CREDITO

1. La Junta Directiva aprobará el Instructivo para la aplicación de las presentes Normas, el cual deberá ser elaborado y presentado por la Administración Superior, a más tardar noventa días después de la aprobación de Asamblea de Gobernadores.

2. La Administración Superior reproducirá y promocionará el contenido de las presentes Normas entre los patronos y trabajadores cotizantes.
3. Junta Directiva establecerá las medidas transitorias necesarias para la aplicación de las presentes Normas de Crédito.

DIPLAN - DICIEMBRE 6/1993.
RARM-SDH-yem.-

DIPLAN - FEBRERO 3/1995. MODIFICACIONES PROPUESTAS POR DEPTO. DE CREDITOS.
SHDC-ader.
NORMAS94.DOC
DISK. "F" 11/05/95