**CIRCULAR EXTERNA**

02 de febrero del 2024

SGF-0335-2024

SGF-PUBLICO

**Dirigida a:**

* Bancos Comerciales del Estado
* Bancos Creados por Leyes Especiales
* Bancos Privados
* Empresas Financieras no Bancarias
* Otras Entidades Financieras
* Organizaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito
* Entidades Autorizadas del Sistema Financiera Nacional para la Vivienda
* Asociación Bancaria Costarricense
* Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica

**Asunto**: Aclaración sobre la aplicación del porcentaje adicional de ponderación por plazo, establecido en el Artículo 18bis del *Reglamento sobre Suficiencia Patrimonial*, Acuerdo SUGEF 3-06.

La Superintendencia General de Entidades Financieras,

**Considerando:**

1. Que varias entidades supervisadas han consultado sobre la aplicación del artículo 18bis del “Reglamento sobre Suficiencia Patrimonial”, específicamente en cuanto a si el tipo cartera: **Consumo**, puede ser objeto de ponderación bajo los mismos criterios que el tipo cartera: **Vivienda Residencial**, cuando la primera esté garantizada con bienes inmuebles habitados por el deudor.
2. Tal como se indica en el párrafo final del Artículo 18bis, el tipo de cartera: **Vivienda**, está conformada por los créditos hipotecarios residenciales para persona física a que se refiere el Artículo 15 del Acuerdo SUGEF 3-06.
3. El Artículo 15 del Acuerdo SUGEF 3-06 no se refiere de forma genérica a cualquier tipo de crédito con garantía hipotecaria, sino que es específico en indicar que se trata de crédito hipotecario **residencial**. Por lo anterior, dicho Artículo 15 esta referido únicamente a los créditos cuyo plan de inversión es el financiamiento de bienes inmuebles que se destinan o se destinarán exclusivamente para **vivienda** del deudor persona física, es decir, para **residencia** del deudor persona física.

**Dispone,**

Los artículos 15 (Créditos Hipotecarios Residenciales) y 18bis (Cartera: Vivienda) del Acuerdo SUGEF 3-06, engloban una misma cartera crediticia que, para efectos del cálculo de la suficiencia patrimonial, debe cumplir con los siguientes atributos:

* 1. El plan de inversión o destino del crédito es el financiamiento de bienes inmuebles que se destinan o se destinarán exclusivamente para vivienda del deudor persona física.

La condición de bien inmueble que se destina o se destinará exclusivamente para vivienda del deudor persona física, corresponde a los siguientes códigos de la Tabla: Tipo\_Mitigador\_Riesgo de las *“Tablas de Documentación”* del SICVECA:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TABLA** | **CÓDIGO** | **DESCRIPCIÓN** |
| TIPO\_MITIGADOR\_RIESGO | 3 | Hipotecas sobre residencias habitadas por el deudor |
| TIPO\_MITIGADOR\_RIESGO | 6 | Cédulas hipotecarias sobre residencias habitadas por el deudor |
| TIPO\_MITIGADOR\_RIESGO | 25 | Bien fideicometido que corresponde a residencia habitada por el deudor  |

Los códigos 3, 6 y 25 indicados también aplican en el caso de terrenos cuando se encuentra en desarrollo la construcción de bienes inmuebles que se destinarán exclusivamente para vivienda del deudor persona física. En caso contrario, los terrenos deben reportarse con los códigos 1, 4 o 26, en combinación con el código 1 de la Tabla: Tipo\_Bien de las *“Tablas de Documentación”* del SICVECA.

* 1. El ponderador base corresponde al establecido en el Artículo 15 del Acuerdo SUGEF 3-06, como se indica a continuación:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Descripción** | LTV < 40% | 40% < LTV < 60% | 60% < LTV < 80% | 80% < LTV < 90% | 90% < LTV < 100% | LTV > 100% |
| **Ponderador** | 25% | 30% | 40% | 50% | 60% | 80% |

En el caso de créditos denominados en moneda extranjera otorgados a deudores **con exposición a riesgo cambiario**, el ponderador base indicado debe multiplicarse por el factor establecido en el Artículo 18ter, según lo dispuesto en los Transitorios XXII y XXIII. Adicionalmente, cuando corresponda según el plazo residual del crédito, debe sumarse al ponderador resultante el ponderador adicional por plazo establecido en el Artículo 18bis, según lo dispuesto en el Transitorio XXVII.

En el caso de créditos denominados en moneda extranjera otorgados a deudores **sin exposición a riesgo cambiario** y créditos denominados en moneda nacional, cuando corresponda según el plazo residual del crédito, debe sumarse al ponderador base el ponderador adicional por plazo establecido en el Artículo 18bis, según lo dispuesto en el Transitorio XXVII.

* 1. Para el cálculo de la razón LTV únicamente se admiten los bienes inmuebles que se destinan o se destinarán exclusivamente para vivienda del deudor persona física. Otras garantías hipotecarias que no cumplan con este atributo se excluyen para efectos del cálculo del LTV y para la determinación del ponderador base aplicable.
	2. La cartera con los atributos anteriores debe reportarse únicamente mediante los siguientes códigos de la Tabla: Tipo\_Cartera de las “Tablas de Documentación” del SICVECA:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TABLA** | **CÓDIGO** | **DESCRIPCIÓN** |
| TIPO\_CARTERA | 3 | Vivienda residencial |
| TIPO\_CARTERA | 8 | Artículo 167 Ley 7052 |

Por tanto, únicamente la cartera reportada bajo los códigos 3 u 8 de la Tabla Tipo Cartera y para la cual se haya reportado al menos un TIPO\_MITIGADOR\_RIESGO identificado bajo los códigos 3, 6 o 25 de la Tabla Tipo Mitigador Riesgo, podrá ser ponderada según lo dispuesto en el Artículo 15 del Acuerdo SUGEF 3-06, así como según lo dispuesto en el Artículo 18bis para Cartera Vivienda.

Otros tipos de cartera, tales como Consumo, Tarjetas de Crédito y Vehículos, no pueden tratarse como cartera Vivienda, según lo indicado anteriormente, y consecuentemente no le son aplicables los criterios de ponderación para Vivienda Residencial. Lo anterior, independientemente de que estos otros tipos de cartera se reporten con garantías hipotecarias habitadas o no por el deudor persona física.

Atentamente,



José Armando Fallas Martínez

**Intendente General**

**JSC/gvl\***