

	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>					
	<b>Políticas de Crédito</b>					
<b>Código:</b>	PO-003	<b>Versión:</b>	05	<b>Fecha:</b>	Septiembre 2018	Página 1 de 6

<b>Organización</b>	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>
Nombre del Documento	Políticas de Crédito
Fecha Revisión	Septiembre 2018
Aprobado por:	Junta Directiva

Cargo en la Organización	Personal Responsable	Firma
Presidente de Junta Directiva	Grettel Soto Hernandez	
Secretario (a) de Junta Directiva	Michelle Alfaro Mendoza	
Fecha de Publicación:	03/09/2018	

Control de cambios		
Fecha de actualización	Versión	Descripción del Cambio
Noviembre 2015	01	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se crean las Políticas de Crédito, aprobadas mediante acuerdo 3289-505, sesión 505 del 26 de noviembre del 2015.</li> </ul>
Agosto 2016	02	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se modifican las condiciones de los fiadores, mediante acuerdo 3644-534, sesión 534 del 31 de agosto del 2016.</li> </ul>
Julio 2017	03	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se modifican las condiciones de los fiadores, mediante acuerdo de sesión 566-2017 del 26 de julio del 2017</li> </ul>
Julio 2018	04	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se incluye la política n° 6, aprobación de créditos automáticos plus. Aprobada mediante acuerdo 4476-605 de sesión de Junta Directiva n°605 del 20/6/2018</li> <li>Se incluye la política n°7, sobre la adquisición de pólizas en los créditos otorgados. Aprobada en sesión de Junta Directiva n°607 del 4/7/2018</li> </ul>
Septiembre 2018	05	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se modifican las condiciones de la política artículo n°4 sobre la garantía fiduciaria específicamente se agrega el punto f). Aprobada mediante acuerdo 4546-611 de sesión de Junta Directiva n°611 del 22/08/2018</li> </ul>

	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>					
	<b>Políticas de Crédito</b>					
<b>Código:</b>	PO-003	<b>Versión:</b>	05	<b>Fecha:</b>	Septiembre 2018	Página 2 de 6

## **POLÍTICAS DE CREDITO.**

### **1. Política sobre la aplicación del Reglamento de Crédito y otros:**

En todos los créditos que otorgue ASEBANPO, deben tenerse por incorporados a los respectivos Contratos de Crédito, los acuerdos que adopte la Asamblea General, las disposiciones del Reglamento de Crédito, reglamentos conexos, así como los manuales, Políticas, directrices y demás acuerdos que tome la Junta Directiva de ASEBANPO en lo que corresponda.

### **2. Política sobre garantía colateral en los créditos:**

En todos los créditos que otorgue ASEBANPO, los deudores y codeudores garantizan colateralmente sus obligaciones con sus aportes obligatorios, así como con sus ahorros y los rendimientos que estos produzcan, independientemente de su naturaleza (ahorro voluntario, vacacional, escolar, navideño, especial o cualquier otro creado por ASEBANPO), sus excedentes o rendimientos, las capitalizaciones, el salario escolar, y en general cualquier otro recurso económico que ASEBANPO llegue a administrar o custodiar independientemente de su naturaleza.

En caso de que los deudores y codeudores por cualquier motivo dejen de ser asociados de ASEBANPO o siéndolo se atrasen en sus obligaciones, ASEBANPO estará facultada, sin que para ello deba mediar aviso previo o notificación alguna, para tomar esos recursos económicos y aplicarlos a las obligaciones morosas, sea a cuotas atrasadas, intereses moratorios, pagos totales y parciales, abono al principal, o cualquier otra obligación que se adeude a ASEBANPO. En tal supuesto las aplicaciones se realizarían de acuerdo con el orden de prelación que determine ASEBANPO.

Cuando en observancia de esta política la Dirección Ejecutiva debe efectuar aplicaciones de recursos económicos, deberá informarlo a la Junta Directiva de ASEBANPO dentro de los 10 días hábiles siguientes e indicar el estado de las cuentas y la forma u orden prelación con el que se aplicaron los recursos económicos.

Esta política encuentra fundamento jurídico en el artículo 15 de los Estatutos de ASEBANPO.

### **3. Política para la recepción de Codeudores:**

En caso de existir codeudores, estos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 3 del reglamento, así como con lo siguiente:

- a) Tener una relación con el deudor de hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad.
- b) Sólo podrán existir codeudores para créditos de vivienda hipotecario.

	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>					
	<b>Políticas de Crédito</b>					
<b>Código:</b>	PO-003	<b>Versión:</b>	05	<b>Fecha:</b>	Septiembre 2018	Página 3 de 6

- c) Sólo se permitirá un Codeudor por Operación de crédito.
- d) La cuota del crédito debe ser rebajada del salario del deudor o del codeudor.
- e) Tanto el deudor como el codeudor deberán firmar la solicitud de crédito.
- f) Tanto el deudor como el codeudor deberán estar cubiertos por una póliza de vida, a satisfacción de ASEBANPO.

#### **4. Política sobre garantía fiduciaria:**

En todos aquellos créditos cuya garantía es fiduciaria se debe de cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) No se aceptaran fiadores que se encuentren atrasados o en proceso de cobro judicial con ASEBANPO.
- b) La edad del fiador no puede superar los 60 años al término del crédito.
- c) Se aceptarán como máximo tres fiadores por operación crediticia.
- d) Se aceptarán fiadores del sector público o privado con plaza fija o en propiedad.
- e) Todos los fiadores externos al BPDC, deberán contar con al menos un año de laborar con el mismo patrono (de ser necesario deberán aportar un documento de la CCSS que haga constar su estabilidad laboral).
- f) Los fiadores que laboren para el BPDC, deberán tener plaza fija o al menos dos años de ser interinos.
- g) No se aceptan fiadores, por contratos laborales a tiempo determinado (suplentes y servicios especiales) o pensionados.
- h) El salario líquido de cada fiador debe ser al menos 2 veces mayor, que la sumatoria de las cuotas de sus fianzas existentes con ASEBANPO.
- i) No se aceptan fiadores con ingresos propios, ni tampoco se considerarán los ingresos propios de fiadores asalariados.
- j) No se aceptan fiadores que laboren en los siguientes sectores:
  - i. Centro de apuestas.
  - ii. Seguridad Privada.
  - iii. Mensajería privada.
  - iv. Transporte privado.
  - v. Empresas de limpieza.
  - vi. Agentes de ventas.
  - vii. Turismo.
  - viii. Bares, restaurantes y hoteles.
  - ix. Cadenas de comida rápidas.
  - x. Pulperías, abastecedores y supermercados.

	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>					
	<b>Políticas de Crédito</b>					
<b>Código:</b>	PO-003	<b>Versión:</b>	05	<b>Fecha:</b>	Septiembre 2018	Página 4 de 6

- xi. Otros que por contexto sectorial se definan a futuro por parte de la comisión de crédito o Dirección Ejecutivo.

k) **Límite de fianza máxima por fiador.** Este límite se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Límite por fiador } 40\% \geq \frac{\sum \text{Cuotas de Fianzas Actuales} + \text{cuotas de obligaciones personales} + \text{aportes a organizaciones sociales} + \text{Cuota de Nueva Fianza}}{\text{Salario neto}}$$

**Dónde:**

**Salario Neto** = Salario Bruto – Cargas Sociales e Impuestos sobre la renta.

**Salario Bruto** = Se utiliza el menor reportado entre la Orden Patronal y la constancia de salario. Puede utilizarse un salario bruto mayor en casos previamente justificados siempre que no supere el máximo reportado en la orden o la constancia de salarios. Esto no es aplicable a funcionarios del Banco Popular y Desarrollo Comunal por la forma de pago establecida en la institución.

## 5. Políticas para garantía hipotecaria:

En todos aquellos créditos cuya garantía es un bien inmueble, se debe de cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) No se recibirán como garantía: fincas agrícolas, ganaderas y forestales.
- b) Se aceptará como vigente aquel avalúo que tenga como máximo 3 meses de efectuado y el mismo debe haber sido realizado por el perito designado por ASEBANPO.
- c) Los analistas de crédito, peritos y notarios involucrados en el trámite y formalización de los créditos con garantía hipotecaria, están obligados conforme a sus competencias a verificar puntualmente los siguientes aspectos:
  - ✓ Que los datos del plano catastro, coincidan con los datos del informe registral del inmueble ofrecido en garantía.
  - ✓ Que el plano catastro de la propiedad que se ofrece en garantía, corresponda únicamente a esa finca, para lo cual deberán realizar un estudio en la base de datos del Registro Nacional tanto en la sección “Bienes Inmuebles, Consultas” como en la sección “Catastro Nacional, Consultas”; dirección electrónica: <http://www.registracional.go.cr/>. En caso de que exista más de una finca con el mismo número de plano catastro, el bien no se podrá recibir en garantía.
  - ✓ No debe existir traslape de planos ni avisos catastrales.

	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>					
	<b>Políticas de Crédito</b>					
<b>Código:</b>	PO-003	<b>Versión:</b>	05	<b>Fecha:</b>	Septiembre 2018	Página 5 de 6

- ✓ Revisar de la manera exhaustiva posible los gravámenes y anotaciones que posean los inmuebles ofrecidos en garantía.
  
- d) En caso de existir servidumbre o afectaciones, el asociado debe traer una certificación que indique de manera amplia y detallada todo lo relacionado con dichas afectaciones, incluyendo su origen, naturaleza, y vigencia. Lo anterior por cuanto ASEBANPO debe tener total y absoluta certeza del origen, la naturaleza y la vigencia de dichas afectaciones, este ejercicio le va a permitir a la Asociación determinar si el bien ofrecido es apto para ser recibido como garantía.

## 6. Políticas sobre la aprobación de créditos automáticos plus:

En todos aquellos créditos automáticos plus donde el monto a otorgar supere el 100% del aporte personal, se deben de considerar dentro de las deducciones para el cálculo de la capacidad de pago, todas aquellas cuotas que aparezcan en el CIC y no estén contempladas en la boleta de pago.

Adicionalmente dentro de los escenarios de sensibilización se debe de realizar uno, donde se incremente la tasa de interés de la línea de crédito, en los puntos porcentuales que establezca el reglamento de crédito por desafiliación (incluso aunque reingrese de forma automática), escenario que debe de cumplir con el porcentaje de endeudamiento máximo indicado en el manual de productos de créditos de ASEBANPO, para que se dé la aprobación del crédito.

## 7. Política sobre la adquisición de pólizas en los créditos otorgados:

En todos los créditos que otorgue ASEBANPO considerando como excepción lo que se indique en esta política, los deudores y codeudores deben de tener como mínimo la póliza Protección Crediticia Colectivo Flexible y la póliza Colectiva Hogar Seguro 2000, si dicho crédito es con garantía hipotecaria, las pólizas deben ser adquiridas mediante Popular Agencia de Seguros.

ASEBANPO autoriza al deudor y codeudor a que la póliza de vivienda pueda ser superior en coberturas a las mínimas establecidas por esta política siempre que ASEBANPO se encuentre como beneficiario.

Coberturas mínimas: Cobertura A Incendio Casual y Rayo, Cobertura B Riesgos Varios, Cobertura C Inundación, Deslizamiento, y Vientos, Cobertura D Convulsiones de la Naturaleza.

En todos los casos las pólizas se manejarán con Popular Seguros, sin embargo, en casos especiales ASEBANPO podrá aceptar pólizas de otras aseguradoras siempre y cuando cumplan con los requisitos y coberturas exigidas por ASEBANPO. Adicionalmente según la renovación del seguro, este debe ser por el monto original tomado, el asociado debe

	<b>Asociación Solidarista de Trabajadores del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y afines</b>					
	<b>Políticas de Crédito</b>					
<b>Código:</b>	PO-003	<b>Versión:</b>	05	<b>Fecha:</b>	Septiembre 2018	Página 6 de 6

presentar a ASEBANPO, el comprobante de pago y el duplicado de la póliza donde conste que ASEBANPO se mantiene como acreedor prendario.

En caso que el asociado tome la póliza con otra aseguradora que no sea con el INS y el asociado no presente la información requerida en el párrafo anterior, se le penalizará con un incremento de la tasa de interés del crédito, donde éste será la tasa de interés activa más alta de ASEBANPO. Teniendo un plazo de 5 días hábiles para presentar la documentación a partir de su vencimiento.

En caso que el asociado no tome la póliza a través de ASEBANPO, este debe solicitar que se le aplique el factor del PCI anualmente.

Independientemente de la aseguradora que esté formalizando la póliza, cuando ya exista una póliza como garantía de la propiedad, si se presentara una nueva operación de crédito hipotecario donde ASEBANPO queda como acreedor en segundo grado. El proceso o trámite es mediante una carta por parte del asociado, autorizando la inscripción como acreedor.

En las acreencias en que ASEBANPO figura en segundo grado se debe realizar una revisión mensual en conjunto con la Agencia Popular Seguros y se debe realizar al menos una vez al año una conciliación general de todas las pólizas.

Anualmente todas las pólizas de Hogar Seguro 2000, deberán actualizarse según el factor establecido en el contrato y dicho aumento deberá reflejarse a partir del mes abril. En dicho mes se debe realizar una conciliación previa al pago anual de dicha póliza.

Cuando los créditos otorgados sean créditos rápidos y estos son iguales o inferiores a 100 mil colones y plazos iguales o menores a 3 meses, no se adquirirá la póliza de vida.

Cuando se otorguen varios créditos donde la garantía es hipotecaria y el deudor sea el mismo, se puede utilizar la misma póliza. La póliza se le cargara a la operación de mayor plazo restante.

La póliza Colectiva de Hogar Seguro 2000 se cobrará por anticipado en la formalización del crédito, y se cobrará en la cuota mensual la porción correspondiente para el pago anual del año siguiente a cancelar. En cuanto a la póliza Protección Crediticia Colectiva Flexible se cobrará mensualmente con la cuota del crédito.

El porcentaje y la fórmula de cálculo y cobro de las pólizas se realizará según lo dicte el ente asegurador.

Cuando la operación sea trasladada a cobro judicial, el pago de las pólizas se continuará realizando a la aseguradora y se sumará dentro del monto por cobrar del deudor.

En caso de que los deudores y codeudores por cualquier razón (referenciarlo a la lista) como asociados de ASEBANPO requieran hacer uso de la póliza deben presentar los requisitos a ASEBANPO quién estará facultada, a solicitar dicho reclamo ante el ente correspondiente en coordinación con el asesor de la aseguradora.

De conformidad con la normativa legal aplicable en materia de seguros, el Asegurado, tomador o gestionante del seguro, recibe la resolución tomada por parte de la aseguradora en forma positiva, los recursos girados se liquidarán a las operaciones de créditos pendientes, el remante será girado al asociado o beneficiarios.