

Los Representantes diplomáticos se reúnen a tal fin, bajo la presidencia del Ministro de Asuntos Exteriores de los Países Bajos.

Artículo 10

Los gastos que resulten de las Sesiones Ordinarias de la Conferencia son sufragados por el Gobierno de los Países Bajos.

En caso de Sesión Extraordinaria, los gastos son repartidos entre los Miembros de la Conferencia representados en la Sesión.

En todo caso, las dietas de traslado y de estadía de los Delegados corren a cargo de sus respectivos Gobiernos.

Artículo 11

Los usos de la Conferencia continúan en vigor en todo lo que no fuere contrario al presente Estatuto o al Reglamento.

Artículo 12

Se pueden introducir modificaciones en el presente Estatuto, siempre que fueren aprobadas por los dos tercios de los Miembros.

Artículo 13

Las disposiciones del presente Estatuto se completarán por un Reglamento para asegurar su ejecución. Este Reglamento será establecido por la Oficina Permanente y sometido a la aprobación de los Gobiernos de los Miembros.

Artículo 14

El presente Estatuto se someterá a la aceptación de los Gobiernos de los Estados que hayan participado en una o varias Sesiones de la Conferencia. Entrará en vigor cuando haya sido aceptado por la mayoría de los Estados representados en la Séptima Sesión.

La declaración de aceptación se depositará ante el Gobierno de los Países Bajos, que dará conocimiento de ella a los Gobiernos a que se refiere el apartado primero de este Artículo.

En caso de admisión de un Estado nuevo se procederá de la misma manera con la declaración de aceptación de dicho Estado.

Artículo 15

Cada Miembro podrá denunciar el presente Estatuto después de un periodo de cinco años, a contar desde la fecha de su entrada en vigor, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 14, párrafo primero.

La denuncia deberá notificarse al Ministerio de Asuntos Exteriores de los Países Bajos con al menos seis meses de antelación a la terminación del año presupuestario de la Conferencia y producirá sus efectos al expirar dicho año, pero únicamente respecto del Miembro que la haya notificado."

ULTIMA LINEA

En fe de lo anterior extendiendo esta traducción oficial del francés al español, que consiste de seis páginas, y firmo en San José el veinte de mayo del año dos mil tres. No se incluyen timbres por ser una traducción solicitada por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto de la República de Costa Rica. Se anula el reverso de cada página.

Artículo 2°—Rige a partir de su publicación.

ABEL PACHECO DE LA ESPRIELLA.—El Ministro de Relaciones Exteriores y Culto, Roberto Tovar Faja.

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Relaciones Internacionales.

San José, agosto del 2003.—C-126685.—(58693).

N° 15.335

LEY PARA FACILITAR LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Asamblea Legislativa:

Los recursos en nuestro país son muy escasos, el Estado a duras penas ha podido dotar de vivienda a un sector muy reducido de la sociedad por medio de subsidios como el bono de la vivienda, aún falta mucho por hacer y cumplir con la meta de que las familias en condición de pobreza obtengan una vivienda digna.

Para la clase media y media baja el Estado definitivamente no cuenta con recursos para dotarla de vivienda, razón por la cual, las familias que han logrado adquirir su vivienda debieron realizar grandes sacrificios, incluso muchas han tenido que restringir el gasto en otras áreas tan importantes como la educación o la salud.

Lo más preocupante es que en nuestro país cada vez resulta más difícil para estas familias adquirir su vivienda, la situación económica del país en general presenta mayores dificultades, la tierra cada día cuesta más pues la población crece pero la tierra sigue siendo la misma.

Según estimaciones del Ministerio de Vivienda, la clase media baja de nuestro país tiene ingresos promedios que oscilan entre ₡100.000,00 y ₡300.000,00, y la mayoría de las familias que conforman la clase media entre ₡300.000,00 y ₡600.000,00 aproximadamente.

Un 76% de los hogares costarricenses que equivale a más de 700.000 familias, tienen ingresos inferiores a los ₡300.000,00. De ellas más de 600.000 familias pertenecen a la clase media baja y han sufrido o tendrán que sufrir el calvario de adquirir vivienda con las grandes limitaciones implicadas por tener un ingreso reducido, a pesar de que no se encuentran en situación de pobreza.

El Estado debe velar por que se den las condiciones para adquirir vivienda, a sabiendas de que no hay ninguna posibilidad de darles un bono de vivienda. Se debe propiciar el uso de diferentes esquemas que generen esas condiciones para que estas 600.000 familias que son clase media baja y las demás familias que mayoritariamente conforman la clase media de este país tengan mayores facilidades para acceder a la vivienda.

Según estimaciones del Banco Central de Costa Rica, más del 50% de la cartera de crédito bancario en el sector vivienda está colocada en dólares, lo que significa cerca de \$800 millones.

El riesgo de una devaluación podría traer serias dificultades en la capacidad de pago de quienes han utilizado el financiamiento en esa moneda, ya se siente una presión natural para dejar de utilizar este esquema de financiamiento. Lo cierto es que si no hubiera existido la posibilidad del financiamiento en dólares, muchos no habrían adquirido vivienda debido a que el financiamiento en colones es mucho más caro.

Resulta indispensable desarrollar nuevos esquemas de financiamiento, que incentiven el uso de los planes de crédito en colones, con tasas de interés similares a los créditos en dólares, y de largo plazo. Adicionalmente, se requiere que no se comprometa un alto porcentaje del ingreso del deudor en los primeros años para que después de la mitad del plazo se reduzca considerablemente. Se requiere un plan de crédito que ermita al deudor durante todo el plazo del financiamiento pagar una cuota establecida más o menos acorde con su nivel de ingreso.

En ese sentido, es necesario impulsar el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas que permita atraer más inversión que genere mayor disponibilidad de recursos para el financiamiento de vivienda.

Sin embargo, en la actualidad una familia costarricense que quiera adquirir un crédito del orden de los ₡10.000.000, 00 con las tasas en colones actuales del orden de 19%, y con plazos de quince años, debería pagar alrededor de ₡169.000,00 por mes, y se le exigirían ingresos familiares mensuales del orden de ₡560.000,00.

Este proyecto de ley propone la utilización de un esquema de crédito hipotecario mediante las unidades de desarrollo, y dado que una UD equivale a ₡344.93 al primero de junio de 2003, tenemos que el crédito referido en el párrafo anterior se realizaría por el orden de UD28,996, y dado que la UD ya contempla la inflación de la tasa de interés del crédito sería similar o menor a las tasas actuales de créditos en dólares que rondan el 8% anual, y en el mismo plazo del caso anterior, tendría que cancelar mensualmente unos UD277, que equivalen a ₡96.000,00 mensuales, por lo que los ingresos familiares para acceder a este crédito son del orden de ₡320.000,00.

Lo anterior ilustra que con este instrumento una familia con un ingreso de ₡320.000 podría tener acceso a un crédito de ₡10 millones, incrementando su poder adquisitivo para una vivienda en más de un 70%, hoy día el acceso a ese crédito está relegado a familias con ingresos de ₡560.000,00 mensuales.

Esto se logra debido a que la mensualidad que cancelaría la familia se va incrementando mensualmente en relación directa con la inflación, de allí la importancia de analizar que las inflaciones anuales de 1998 al 2002 han sido 12,36%, 10,11%, 10,25%, 10,96% y 9,68% respectivamente, mientras que en el mismo periodo, los incrementos anuales sobre el salario mínimo han sido: 13,47%, 11,4%, 10,6%, 13,2% y 7,8% respectivamente, este en términos generales es mayor que la inflación, pues en este

quinquenio la inflación se ha incrementado en un 66%, pero los salarios mínimos han crecido un 70,6%, lo que demuestra que la capacidad de pago crece más rápidamente que la inflación por lo que se minimiza cualquier problema en este sentido.

Esta iniciativa de ley tiene como objetivo principal el fomentar la inversión y canalización de crédito para facilitar la adquisición de vivienda nueva, o usada, o la construcción de casa nueva en lote propio. De esta forma las familias costarricenses de clase media y media baja tendrán mayor acceso a la vivienda.

Para ello plantea el desarrollo de normativa en varios aspectos que de seguido se señalan y que luego se detallan:

- Se crea un Programa de financiamiento para la construcción de vivienda que consiste en establecer una serie de beneficios fiscales.
- Se constituye un nuevo instrumento financiero denominado "letras hipotecarias" y plantea modificaciones a las regulaciones existentes sobre algunas operaciones financieras, con el fin de aumentar los recursos para financiar vivienda.
- Se establece una nueva unidad de cuenta para ser utilizada como alternativa al financiamiento en dólares, con el fin de maximizar el crédito disponible para las familias costarricenses.

Entre los beneficios del programa de financiamiento podemos encontrar:

- Las personas físicas con actividades lucrativas, podrán incluir como gasto en la declaración jurada del impuesto sobre la renta, los intereses corrientes por préstamos hipotecarios para la compra o construcción de vivienda.
- A los asalariados se les podrá deducir de la base imponible del salario, el pago de intereses hipotecarios por compra o construcción de vivienda, cuyo valor no exceda de cuatro veces el valor de una vivienda de interés social.
- Exoneración del pago de todo tipo de derechos y timbres en la inscripción registral del inmueble.
- Exoneración del impuesto de transferencia del bien inmueble una única vez y solo cuando se trate de vivienda nueva.

Se espera que la reducción de ingresos fiscales provocada por los beneficios de este programa sea compensada con los nuevos ingresos al fisco que se irán generando al incrementar la actividad económica en el sector vivienda y así mismo, se incrementaría el nivel de empleo.

Es importante destacar que en este proyecto de ley no se contemplan subsidios ya que en realidad los beneficios que se establecen van a contribuir en la generación de nuevos ingresos como consecuencia de un incremento en la actividad económica del sector vivienda.

Resulta de importancia indicar que se crea un nuevo título valor denominado "letras hipotecarias" de vivienda las cuales constituirán un instrumento alternativo a las hipotecas comunes que hoy día se utilizan en nuestro medio. Estas tendrán las características de la hipoteca en cuanto a seguridad, pero con las facilidades de las cédulas hipotecarias para ser transferidas por endoso, de manera que puedan ser utilizadas fácilmente en un mercado secundario de hipotecas.

A su vez, se proponen modificaciones a mecanismos financieros hipotecarios para dinamizar el mercado secundario y los procesos de titularización de hipotecas, con el objeto de profundizar y desarrollar el mercado financiero nacional. Para tales efectos se busca un mecanismo sumario que disminuya significativamente los costos para la cesión de créditos hipotecarios.

Creación de una nueva unidad de cuenta para ser utilizada como alternativa al financiamiento en dólares

Desde principios de 1993, el mercado de valores costarricense ha venido utilizando las Unidades de Desarrollo (UD), al amparo del Decreto Ejecutivo N° 22085-H-MEIC, publicado en La Gaceta N° 67, de 7 de abril de 1993.

Las Unidades de Desarrollo tienen la virtud de mantener el poder adquisitivo constante a través del tiempo, dado que se actualizan con las variaciones de precios locales y por ende, con las variaciones de los salarios o de los ingresos de las personas, razón por la cual instrumentos similares son utilizados internacionalmente para documentar deudas en los mercados hipotecarios y en el presente proyecto de ley se crea esta herramienta para su uso en el mercado hipotecario nacional.

En Costa Rica, durante los últimos años se ha intensificado el uso del financiamiento en dólares como opción para acceder a la compra de vivienda y al mismo tiempo se ha venido incrementando el riesgo que provocaría la escasez de esa moneda extranjera, razón por la que al país no le conviene abusar en demasía de este esquema de financiamiento. Pero tampoco existen las condiciones para desestimular su utilización, por lo que la presente iniciativa de ley viene a crear esas condiciones.

Otros elementos importantes a considerar

El desarrollo de la producción y el aumento de los puestos de trabajo, son mandatos con rango constitucional que buscan el mejoramiento de la condición de la familia costarricense y, sin duda, son también el deseo de todas las ideologías políticas.

Según el Banco Mundial, por cada persona que trabaja en la construcción se generan dos puestos de trabajo. Si se facilita la construcción de viviendas, se logra un efecto multiplicador en la generación de empleos.

No cabe duda de que mediante la aplicación de esta propuesta de ley se estarían generando beneficios adicionales para el país, como sería la creación de condiciones tendientes a estimular la economía en el sector de la vivienda y su impacto positivo en la generación de empleo.

Al ser humano le corresponde idear, con su ingenio y el apoyo del Estado, los mecanismos que permitan un mayor y más ágil desarrollo de viviendas accesibles a más familias.

Por las razones expuestas someto a consideración de los señores diputados y las señoras diputadas el presente proyecto de ley, esperando que sea un verdadero aporte al desarrollo de las familias costarricenses que aún no tienen vivienda propia.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, DECRETA:

LEY PARA FACILITAR LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Objetivo y definiciones

Artículo 1°—**Objetivo.** La presente Ley tiene como objetivo general fomentar la inversión y canalizar el crédito para facilitar la adquisición de vivienda nueva o usada, de lote o la construcción de una nueva en lote propio.

Artículo 2°—**Definiciones.** Las siguientes expresiones empleadas en esta Ley, tienen el significado y los alcances que, para cada caso, se mencionan a continuación:

- a) **Instituciones crediticias autorizadas**, en adelante ICA: es el conjunto de entidades expresamente autorizadas mediante esta Ley para generar los créditos a que hace referencia el artículo 1.
- b) **Programa de financiamiento para la compra o construcción de vivienda**, en adelante Programa de financiamiento: es el conjunto de incentivos y beneficios concedidos para la consecución de créditos de vivienda otorgados por las ICA en los términos de la presente Ley.
- c) **Unidad de desarrollo**, en adelante UD: es una unidad de cuenta cuyo valor es actualizado en forma diaria acorde con la evolución del índice de precios al consumidor.

CAPÍTULO II

Disposiciones especiales sobre el programa de financiamiento para la adquisición o construcción de vivienda

Artículo 3°—**De los beneficiarios.** Podrán participar de las operaciones y beneficios del Programa de financiamiento previsto en esta Ley, aquellas personas físicas que cumplan con lo dispuesto en los artículos 6 y 7.

Artículo 4°—**De las Instituciones Crediticias Autorizadas (ICA).** Autorizanse mediante esta Ley a todas aquellas entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras que tengan cartera hipotecaria, y a las entidades autorizadas por el BANHVI, a participar en el Programa de financiamiento. Estas entidades se denominarán ICA.

Artículo 5°—**Del registro de beneficiarios.** El BANHVI llevará un registro de las personas beneficiadas del Programa con el objeto de dar cumplimiento al inciso e) del artículo 6.

Artículo 6°—**Requisitos para acceder al Programa de financiamiento.** Para acceder al Programa de financiamiento se requiere:

- a) Presentar certificación emitida por el BANHVI, en la que conste no haber sido beneficiario del bono familiar de la vivienda en los diez años anteriores a la solicitud.
- b) Presentar certificación emitida por el Registro Público de la Propiedad, donde se indique que el solicitante no tiene bienes inscritos a su nombre, o bien únicamente tiene a su nombre un inmueble donde se construirá la vivienda.
- c) Presentar certificación salarial cuando corresponda, o en su defecto, constancia de ingresos emitida por un contador público, donde se demuestre que el solicitante tiene un ingreso mensual bruto que no excede del tope de trece veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción.
- d) Rendir garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble donde se ubique, o se vaya a ubicar la vivienda.
- e) Presentar certificación emitida por el BANHVI, en la que conste que no ha sido beneficiario de los incentivos de este Programa.

Cada ICA podrá establecer requisitos adicionales a los préstamos que otorgue al amparo de este Programa, con el fin de establecer los lineamientos de estandarización y homogenización de las hipotecas exigidos por el BANHVI.

Artículo 7°—**Condiciones para acceder al Programa de financiamiento.**

- a) El financiamiento se destinará exclusivamente a la compra de vivienda nueva, usada, o a la construcción de vivienda unifamiliar en lote propio que constituya la residencia principal y única del solicitante del crédito.
- b) El valor del lote y la vivienda no excederá cuatro veces el valor de una vivienda de interés social, de acuerdo con la definición de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Artículo 8°—**Incentivos del Programa de financiamiento.** Quienes formalicen créditos al amparo de este programa, tendrán los siguientes beneficios:

- a) Exoneración del pago de todo tipo de derechos y timbres en la inscripción registral del inmueble.
- b) Exoneración del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, siempre y cuando el valor del inmueble no exceda de cuatro veces el valor de una vivienda de interés social, según la definición

contenida en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y además se trate de una vivienda nueva la cual se traspasa por primera vez. Cuando la transferencia se realiza por medio de financiamiento otorgado por una ICA, esta será la encargada de emitir la constancia respectiva que deberá acompañar la escritura pública de traspaso del inmueble. En caso contrario, la citada constancia será emitida por el notario público que realice la escritura pública de traspaso del inmueble, con vista en la declaración jurada que deberán rendir al efecto, de manera conjunta, el vendedor y el comprador.

CAPÍTULO III

Nuevas operaciones e instrumentos financieros al amparo de este programa de financiamiento

SECCIÓN I

Operaciones financieras

Artículo 9°.—**De la cesión de créditos hipotecarios.** La cesión de créditos hipotecarios que lleven a cabo las ICA, se podrá hacer por simple endoso puesto al pie del título, con la firma del endosante autenticada por un abogado.

La cesión de las hipotecas indicadas también se podrá hacer solo en garantía del cumplimiento de pago de una obligación en la que la entidad endosante figure como deudora.

El Registro tomará nota e inscribirá una razón de advertencia en el asiento hipotecario correspondiente, indicando que dicha hipoteca se encuentra cedida en garantía de pago de una obligación.

En tales casos, la entidad endosante continuará siendo titular legal de las hipotecas para todos los efectos legales, y en caso de incumplimiento de una o varias de sus obligaciones, bastará con que su deudor solicite al Registro, mediante escritura pública, la cesión definitiva a su favor y en propiedad de los derechos hipotecarios correspondientes.

La cancelación o el traspaso de una hipoteca cedida en garantía solo se podrá hacer con la autorización del acreedor cesionario. El Registro Público no anotará ni inscribirá dichas operaciones si no se cuenta con esta autorización. Estas operaciones estarán exentas del pago de todo tipo de derechos y timbres de traspaso, además los honorarios notariales podrán ser negociados entre las partes.

Artículo 10.—**De la titularización de créditos hipotecarios.** Los títulos valores o activos sintéticos que se emitan por medio de un procedimiento de titularización de créditos hipotecarios, tendrán las siguientes características:

- Serán inembargables.
- Serán de libre transmisión.
- Estarán exentos del pago de todo tipo de tributos.
- Serán de libre adquisición de parte de toda clase de personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, nacionales o extranjeras, incluyendo los fondos de pensiones y de inversión.

Los títulos valores producto de un proceso de titularización de esta naturaleza deberán tener un adecuado calce de plazos entre activos y pasivos financieros, de forma que la diferencia entre el plazo de los pasivos no difiera en más de un diez por ciento (10%) del plazo del pasivo, para el riesgo de descalce, además deberá cumplirse con lo que se estipule en los reglamentos presentes y futuros en este concepto.

SECCIÓN II

Letras hipotecarias de vivienda

Artículo 11.—**Creación de las letras hipotecarias.** Se crea la figura de las letras hipotecarias de vivienda que serán títulos valores con garantía hipotecaria de primer grado. Su emisión debe estar consentida expresamente en el acto de constitución de la hipoteca. Cualquier interesado puede acudir a la utilización de dichos títulos para la realización de las actividades de su interés.

La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca y no impide al deudor transmitir el dominio del inmueble; el nuevo propietario tendrá los derechos y obligaciones del tercer poseedor de la vivienda hipotecada.

El arrendamiento del inmueble convenido con posterioridad a la constitución de la hipoteca será imponible a quienes adquieran derechos sobre la letra o sus cupones. El deudor o el tercero poseedor tienen la obligación de mantener el inmueble asegurado contra incendio, inundación, deslizamiento, terremoto y saldos decrecientes. El incumplimiento causa la caducidad de los plazos previstos en la letra.

Las letras hipotecarias son emitidas por el deudor, inscritas y emitidas por el Registro Público de la Propiedad, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, el notario y un funcionario autorizado del Registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca.

Artículo 12.—**Otras características de las letras hipotecarias.** Las letras hipotecarias de vivienda deberán contener las siguientes enunciaci

- Nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado.
- Nombre del acreedor.

- Monto de la obligación incorporada a la letra, expresado en una cantidad determinada en moneda nacional o extranjera, o en Unidades de Desarrollo.
- Plazos y demás estipulaciones respecto del pago, con los respectivos cupones, salvo lo previsto para las letras susceptibles de amortizaciones variables.
- El lugar en el cual debe hacerse el pago.
- Tasa de interés corriente y moratoria.
- Ubicación del inmueble hipotecado y sus datos registrales y catastrales.
- Deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta y pagos parciales.
- La indicación expresa de que la tenencia de los cupones de capital e intereses acredita su pago, y que el acreedor se halla obligado a entregarlos y el deudor a requerirlos.
- También se dejará constancia en las letras de las modificaciones que se convengan respecto del crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etcétera.

Artículo 13.—**Transmisión de las letras hipotecarias.** Las letras hipotecarias se transmiten por endoso nominativo que se hará en el lugar habilitado para ello en el título, o en su prolongación; deberá constar el nombre del endosatario, quien podrá volver a transmitir el título bajo las mismas formas, y la fecha del endoso. No es necesaria notificación al deudor, y este no podrá oponer al portador o endosatario las defensas que tuviere contra anteriores endosatarios o portadores del título. El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

Artículo 14.—**Cupones de las letras hipotecarias.** Las letras hipotecarias tendrán cupones para instrumentar las cuotas de capital o servicios de intereses. Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo. Si la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables podrá omitirse la emisión de cupones, en ese caso el deudor tendrá derecho de la letra, sin perjuicio de lo cual serán oponibles aun al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieren inscrito de esta manera.

El pago se hará en el lugar indicado en la letra. El lugar de pago podrá ser cambiado, y tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

Verificados los recaudos previstos en estas disposiciones, la mora se producirá en forma automática al solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna.

El derecho real de hipotecas incorporado al título se rige por las disposiciones del Código Civil en materia de hipoteca.

El portador de la letra hipotecaria o de alguno de los cupones puede ejecutar el título por el procedimiento de ejecución previsto en la respectiva legislación, cuando así se hubiere convenido en el acto de constitución de la hipoteca. De ello deberá dejarse constancia en la letra y en los cupones.

Las acciones emanadas de las letras hipotecarias prescriben a los cinco años contados desde la fecha del vencimiento de cada cuota de capital o interés.

Artículo 15.—**De la cancelación de la letra hipotecaria.** La cancelación de la inscripción de la emisión de la letra, y por ende de la hipoteca, se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso con constancia de haberse efectuado todos los pagos de capital e intereses. El certificado extendido por el juez tendrá el mismo valor que las letras y/o cupones a los efectos de su presentación para la cancelación de hipoteca.

SECCIÓN III

Las unidades de desarrollo

Artículo 16.—**Creación de las Unidades de Desarrollo (UD).** Créase una unidad de cuenta, en lo sucesivo denominada Unidad de Desarrollo (UD), de valor constante. Su valor en colones a través del tiempo se calcula con el Índice de Precios para el Consumidor (IPC) como variable principal.

Se designa a la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) como el ente encargado del cálculo y publicación de los valores diarios de la UD. La SUGEVAL informará mensualmente la tabla con los valores diarios que regirán desde el día once del mes corriente hasta el día diez del siguiente mes. Esta comunicación se hará en un medio de prensa escrito de circulación nacional y adicionalmente la SUGEVAL notificará a la tabla de valores mediante fax, página de internet o correo electrónico a las bolsas de valores, las ICA, el BANHVI y a la Tesorería Nacional. La hora y fecha límite de esta comunicación será las quince horas del día hábil inmediato anterior al día once de cada mes.

Para el cálculo de la tabla mensual referida en este artículo, la SUGEVAL deberá utilizar la metodología que será establecida en el correspondiente reglamento. El Banco Central podrá emitir los reglamentos que considere convenientes para su uso, cálculo y aplicación.

Artículo 17.—**De la utilización de las unidades de desarrollo (UD).** Las ICA podrán emitir créditos hipotecarios expresados en UD en todo su alcance, siendo esta, la unidad de cuenta de cada pago, del saldo, abono e interés por cobrar.

Podrán a su vez, emitir títulos valores expresados en UD hasta un monto similar a su cartera hipotecaria en esta unidad de cuenta.

El Banco Central de Costa Rica regulará nuevas formas de utilización de las Unidades de Desarrollo.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales

Artículo 18.—**Modificaciones de la Ley del Impuesto sobre la renta.** Modifícase la Ley del impuesto sobre la renta, número 7092, de 21 de abril de 1988, y sus reformas, en las siguientes disposiciones:

- a) Se agrega un párrafo final al inciso d) del artículo 8, cuyo texto dirá:

“Artículo 8°—

...

- d) Las personas físicas que se acojan al Programa de financiamiento contemplado en la Ley para facilitar la adquisición de vivienda, podrán además deducir los intereses corrientes y gastos financieros pagados o incurridos por el contribuyente durante el año fiscal, derivados de financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de vivienda nueva o usada.”
- b) Adiciónase dos párrafos finales al artículo 33, cuyos textos dirán:

“Artículo 33.—

[...]

Los contribuyentes que se acojan al Programa de financiamiento establecido en la Ley para facilitar la adquisición de vivienda, tendrán derecho a determinar el impuesto correspondiente y según la escala de tarifas indicada, y a deducir de la renta total percibida mensualmente, los intereses y gastos financieros pagados o incurridos en el período, derivados de financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de vivienda nueva o usada.

Esta deducción deberá realizarla el empleador o patrono de manera automática, si las cuotas del crédito hipotecario se encuentran afectadas a la deducción de planilla; en caso contrario, la deducción será obligatoria solo si el trabajador presenta los recibos correspondientes al pago de las cuotas, durante los primeros tres días hábiles del mes siguiente.”

Artículo 19.—**Modificaciones al Código de Trabajo y a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.** Agrégase un párrafo final al inciso K) del artículo 69 del Código de Trabajo y al artículo 154 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual dirá así:

“Artículo 69.—

...

- k) Se impondrá pena de hasta cuatro veces el salario base establecido en el artículo dos de la Ley N° 7337, de 5 de mayo de 1993, al patrono que se niegue a aplicar las retenciones salariales para el pago de créditos de vivienda que le hayan sido solicitadas por sus empleados por escrito y con indicación del monto de la respectiva retención.

“Artículo 154.—

...

El patrono será solidariamente responsable frente al acreedor, por el pago de las cuotas por concepto de créditos de vivienda que omitió retener, siendo además responsable del pago de los intereses de mora y demás daños y perjuicios que genere su omisión”.

Artículo 20.—**Reforma del artículo 417 del Código de Comercio.**

“Artículo 417.—En los contratos mercantiles no se reconocerán términos de gracia o de cortesía, y en los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día hábil, de veinticuatro horas; los meses, según están designados en el calendario gregoriano; y el año, de trescientos sesenta días”.

Artículo 21.—**Reforma del artículo 656 del Código de Comercio.**

“Artículo 656.—El fiduciario no podrá ser fideicomisario. De llegar a coincidir tales calidades, el fiduciario no podrá recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista, excepto en el caso de fideicomisos de titularización hipotecaria”.

Artículo 22.—**Reglamentación.** El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en un plazo de tres meses contados a partir de su entrada en vigencia. Se procurará que el Reglamento facilite la consecución de los objetivos de la Ley en forma expedita y oportuna.

Disposiciones transitorias

Transitorio único.—A partir de la vigencia de la presente Ley y hasta que se dicte el correspondiente reglamento, para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la presente Ley, se aplicará en forma supletoria el Decreto Ejecutivo N° 22085-H-MEIC, publicado en *La Gaceta* N° 67, de 7 de abril de 1993.

Rige a partir de su publicación.

Mario Redondo Poveda, Diputado.

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Asuntos Sociales.

San José. 24 de julio del 2003.—1 vez.—C-173270.—(58694).

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO PARA SEGREGAR Y DONAR LOTES A VARIAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y AUTORIZACIÓN A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASIGNACIONES FAMILIARES A CONDONAR LA DEUDA DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, DECRETA:

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO PARA SEGREGAR Y DONAR LOTES A VARIAS ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y AUTORIZACIÓN A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASIGNACIONES FAMILIARES A CONDONAR LA DEUDA DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Artículo 1°—Autorízase al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), cédula jurídica N° 4-000-042134-1, para que: Primero: done al Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación, cédula N° 3-007-227851, un lote de su propiedad inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, partido de San José, bajo el Sistema de Folio Real matrícula N° 165852-000, sito en el distrito 4°, San Rafael, cantón XV, Montes de Oca, provincia de San José y que se describe de la siguiente manera: lote con seis casas, beneficio de café y calle, que linda al norte con Sociedad Beneficiadora Irazú; al sur, carretera San Ramón de Tres Ríos, al este, Carlos Volio, Clemente Rivera y otro y al oeste, Luis Escalante e hijos y otro y mide doscientos dos mil seiscientos setenta y nueve metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado inscrito bajo el N° SJ-1450-64 Segundo: done a la Municipalidad de Puntarenas, cédula jurídica N° 3-014-042120 un lote de su propiedad inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, partido de Puntarenas, bajo el Sistema de Folio Real, matrícula N° 68901-000, sito en el distrito 8°, Barranca, cantón I, Puntarenas, provincia de Puntarenas y que se describe de la siguiente manera: lote para construir, que linda al norte con el lote 13 y alameda en medio; al sur, lote 15, al este, calle Lilliette y al oeste, lote 35 y mide ciento nueve metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado inscrito bajo el N° P-508294-98. Tercero: que done a la Asociación Obras del Espíritu Santo, cédula jurídica N° 3-002-344562 el lote de su propiedad inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, partido de San José, bajo el Sistema de Folio Real, matrícula N° 184960-000, sito en el distrito 3°, Hospital, cantón I, San José, provincia de San José y que se describe de la siguiente manera: lote con edificio, que linda al norte con las temporalidades de la Arquidiócesis de San José; al sur, calle pública; al este, calle pública y al oeste, Emma Pineda brazo y otros; y mide 1171 metros con 8 decímetros cuadrados todo de conformidad con el plano catastrado inscrito bajo el N° SJ-915846-90.

Artículo 2°—Autorízase al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), cédula jurídica N° 4-000-042134-1 para que de la finca de su propiedad inscrita en el Registro Público, Sección Propiedad, partido de Limón, bajo el Sistema de Folio Real, matrícula N° 015138-000, segregue y done dos lotes, ambos sitios en el distrito 1°, Guácimo, cantón VI, Limón, provincia de Limón y que se describirán de la siguiente manera: Primero, lote de montaña con una casa, que linda al norte con calle pública; al sur, con carretera nacional, al este, con Jorge Rogares Machelles; al oeste, con calle pública, y mide 230502 metros con 25 decímetros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado N° L-859999-89. Segundo: lote de montaña que linda al norte; con calle pública; al sur, con Hugo Oviedo Núñez; al este, con Jorge Rogares Machelles; al oeste, con calle pública, y mide 278696 metros con 75 decímetros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado N° L-873950-90. Ambos lotes se donarán al Ministerio de Ambiente y Energía, cédula jurídica N° 2-100-042014.

Artículo 3°—Autorízase al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), cédula jurídica N° 4-000-042134-1, para que de la finca de su propiedad inscrita en el Registro Público, Sección Propiedad, partido de San José, bajo el Sistema de Folio Real matrícula N° 147964A-000; segregue y done seis lotes todos sitios en el distrito 10°, Hatillo, cantón I, San José, provincia de San José y que se describirán de la siguiente manera: Primero: lote para construir, que linda al norte y al este, con calle pública; al sur, con Junta Edificadora de la Iglesia, y al oeste, con INVU, y mide 2542 metros con 39 decímetros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado N° SJ-636207-86; este lote se autoriza donarlo a las Temporalidades de la Iglesia Católica, cédula jurídica N° 3-010-045148. Segundo: lote con reserva, que linda al norte, con calle pública; al sur, con Compañía Nacional de Fuerza y Luz; al este y al oeste, con reserva INVU, y mide 17.000 metros cuadrados, todo de conformidad con el plano catastrado N° SJ-357559-96; este lote se autoriza donarlo al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, cédula jurídica N° 4-000-042138. Tercero: lote con reserva, que linda al norte, con INVU; al sur, con Compañía Nacional de Fuerza y Luz; al este, con INVU, y al oeste, con Compañía Nacional de Fuerza y Luz y Municipalidad de San José y mide 8888 metros con 48 decímetros cuadrados todo de conformidad con el plano de catastro N° SJ-823301-89 y se autoriza donarlo a la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, cédula jurídica N° 3-101-000046. Cuarto: lote con reserva; que linda al norte, con Ministerio de Seguridad Pública; al sur, con calle pública; al este, con Municipalidad de San José y al oeste, calle