

# LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, lunes 28 de marzo de 2011, n. 61

## CREACIÓN DEL FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE PRIMERA SOLUCIÓN PARA LA CLASE MEDIA

*Expediente N.º 17.928*

### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) es el responsable de prestar el servicio público asistencial de los subsidios del bono familiar de vivienda, a fin de coadyuvar en la solución de los problemas habitacionales del país.

Según la “Revisión de los sistemas de financiamiento de la vivienda en Costa Rica”, consultoría realizada en el 2004 para el Ministerio de Vivienda, el hecho de conformar el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) se vio precedido de una serie de conflictos sociales motivados por la inaccesibilidad de vivienda habitable, lo cual obligó al Estado a involucrarse.

“Entre 1981 y 1986, fase anterior a la aprobación de la creación del SFNV y el Banhvi, el grado de conflictividad por carencia de vivienda alcanzó niveles sin precedentes en el país, llegando a representar cerca del 60% de todos los conflictos urbanos”. (p. 48)

Asimismo, según dicha consultoría, el incremento de los conflictos relacionados con el tema de la vivienda también se debió a los siguientes factores:

- a) El incremento acelerado de la población y la constitución de nuevas familias.
- b) La poca participación de los entes estatales, especialmente el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), para atender la condición precaria habitacional de las familias de bajos ingresos.
- c) La falta de compromiso por parte de otras instituciones estatales, como por ejemplo, la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) y el Instituto Nacional de Seguros (INS), para solucionar esta situación.
- d) “La imposibilidad real de más del cincuenta por ciento (50%) de las familias del país para atender sus obligaciones crediticias, a consecuencia de la crisis económica que vivió Costa Rica a finales de los años setenta y principios de los ochenta”. (p. 49)

En 1986, se promulgó la ley que da origen al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), como ente rector, y las entidades autorizadas que la ley dispone.

Según la ley, el Banhvi es una entidad de derecho público de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa.

El artículo 7 del capítulo I del título II de la Ley del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, N.º 7052, establece que: “Para el cumplimiento de los objetivos de carácter social y, con el propósito de que las familias de escasos recursos tengan la posibilidad de adquirir casa propia, el Banco Hipotecario de la Vivienda deberá promover programas de desarrollo de vivienda rural y urbana en

condiciones preferenciales de crédito y proyectos habitacionales que se desarrollen al amparo de incentivos fiscales”.

En esta Ley se estableció que el subsidio del bono familiar de vivienda se otorgará a grupos familiares en situación de pobreza o pobreza extrema, lo cual afecta, directamente, a algunos de los estratos sociales subsiguientes, debido a que no se toman en cuenta las dificultades que enfrentan las familias de clase media baja o media para acceder a una vivienda propia.

Asimismo, se establecieron las siguientes fuentes para financiar al Banhvi:

**a)** Los fondos provenientes del traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco de Crédito Agrícola de Cartago, así como una aportación inicial de mil millones de colones por parte del Estado.

**b)** Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (Fonavi) y el Fondo de Subsidios para Vivienda (Fosuvi).

**c)** Las asignaciones posteriores de capital del Estado, los organismos nacionales e internacionales.

**d)** Las ganancias obtenidas en las operaciones financieras del Banco.

Para el financiamiento del Fosuvi, la ley estableció lo siguiente:

**a)** Un treinta y tres por ciento (33%) de todos los ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios, del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (Fodesaf).

**b)** Un tres por ciento (3%) del presupuesto nacional, ordinario y extraordinario, aprobado por la Asamblea Legislativa, previsión legal que nunca se ha hecho realidad.

**c)** Las donaciones y otros aportes de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros.

Para el financiamiento del Fonavi, la ley estableció lo siguiente:

**a)** El veinticinco por ciento (25%) de la cartera de inversiones transitorias de los recursos del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte de la CCSS deben estar en depósitos a plazo emitidos por el Banhvi

**b)** Los depósitos captados.

**c)** Los empréstitos contratados.

El tiempo ha demostrado las grandes dificultades que siempre ha enfrentado el Banhvi para obtener financiamiento y solventar el problema de la vivienda con fin social. Entre otras razones están las siguientes:

**a)** La previsión legal del tres por ciento (3%) del presupuesto nacional, ordinario y extraordinario, hasta el día de hoy nunca se ha cumplido.

**b)** Al 2003, según datos del Banhvi, del treinta y tres por ciento (33%), que por ley debía recibir el Fosuvi de Fodesaf, solo percibía el ochenta y ocho por ciento (88%).

**c)** Según la consultoría citada, los partidos políticos ofrecieron bonos a los ciudadanos durante la campaña política a cambio de sus votos; para ello, les daban unos certificados que podrían cambiar en el Banhvi después de las elecciones. Esta Institución “no les reconoció ninguna validez”. (p. 55)

Los registros del Banhvi hacen constar que desde que inició sus operaciones hasta diciembre de 2009 ha otorgado casi doscientos cuarenta mil bonos de vivienda a las familias con ingresos menores a dos salarios mínimos, lo cual implica que un ochenta y ocho coma cuatro por ciento (88,4%) de los recursos dispuestos por el Estado para la solución de los problemas de vivienda, se ha adjudicado a las familias en situación de pobreza o pobreza extrema. Para las familias que tienen alguna capacidad de pago se destina únicamente un once coma seis por ciento (11,6%).

Es necesario que el Banhvi atienda únicamente a su público meta, familias en pobreza o pobreza extrema y que, además, haya voluntad política para suministrar los recursos económicos que por ley le corresponden a esta Institución.

### **La realidad de la clase media**

La preocupación por la situación económica, nacional e internacional, así como por las limitaciones propias de las economías domésticas, inhiben a la clase media para acceder a créditos que les permitan tener casa propia.

Está claro que la exigua, por no decir inexistente, capacidad de ahorro de este grupo social lo limita para ser objeto de crédito, lo que cercena la posibilidad de que aseguren su futuro y el de sus hijos.

Según el Informe anual sobre el estado de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica en el 2009, la crisis financiera internacional que se presentó durante los años 2008 y 2009, desatada por las hipotecas de alto riesgo “subprime”, repercutió a nivel mundial en distintos sectores de las diferentes economías. (p. 7).

Esta crisis tuvo impacto en dos sentidos: primero, ante la incertidumbre que se vivió en los diferentes mercados internacionales, los bancos limitaron los recursos destinados a préstamos, o aplicaron condiciones o restricciones más fuertes al otorgamiento de créditos para garantizar su seguridad financiera, sobre todo si se considera que “uno de los efectos de esta crisis en el ámbito nacional fue la escasez o la falta de liquidez de medio circulante” (Informe anual sobre el estado de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica en el 2009. (p. 7).

“Ante una situación de incertidumbre y recesión en la actividad económica del país, y con el temor de una posible ola de despidos, el resultado esperable es que las personas pospongan sus planes de inversión y limiten sus gastos durante el periodo de recesión por razones de seguridad” (Informe anual sobre el estado de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica en el 2009 (p. 8), y eso fue lo que ocurrió en el sector vivienda.

Los dos sectores más afectados fueron el sector de la construcción, según dicho Informe, con el despido de más de trece mil empleados entre el 2008 y el 2009, y el sector financiero, con más de tres mil quinientas personas (Informe anual sobre el estado de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica en el 2009. (p. 8)

En el caso de la construcción de viviendas, en el 2008 “fue de 26.711, experimentando una disminución de más del 5% con respecto a la cantidad de viviendas construidas en el 2007. En el año 2009, la situación del sector vivienda tendió a agravarse, llegándose a construir 16.937 viviendas, lo que representa una disminución del 36,6% con respecto al 2008” (Informe anual sobre el estado de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica en el 2009. (p. 13)

En un contexto de crisis internacional que desincentivó los proyectos constructivos de muchas familias, el Informe anual sobre el estado de la vivienda y el desarrollo urbano en Costa Rica evidencia que dicha reducción repercutió “en términos relativos, con mayor peso en cantones con mejor IDH (sic.) (indicadores de desarrollo humano), lo que refleja el impacto de la crisis en los sectores con mejores ingresos, dadas las características de las viviendas que se han dejado de construir”. (p. 28)

Lo expuesto permite colegir que los efectos desencadenantes de la crisis internacional afectaron más directamente a las familias de clase media, en su búsqueda de seguridad y estabilidad.

Si a las dificultades expuestas se le suma que es en los bancos del Sistema Financiero Nacional, suele ser en el trámite relativo a la cobertura de la garantía donde dichas familias no pueden acceder a su solución habitacional, ya que no tienen la capacidad de ahorro necesaria para ajustar el veinte por ciento (20%) correspondiente a la garantía, el panorama se torna aún más complicado para estas familias.

A partir de lo expuesto, se perfilan dos premisas interesantes y a la vez concluyentes:

**a)** Los recursos del Banhvi, por respeto a su misión y objetivos, no deberían ser utilizados para ayudar a la clase media a obtener una vivienda, pues como dice la sabiduría popular “por vestir a un santo, se desviste a otro”.

**b)** La necesidad real de atender las insuficiencias habitacionales de la población que suele estar marginada de las políticas públicas del Estado por considerarse autosuficiente, sin que lo sea realmente, queda demostrada.

**c)** La importancia de la banca pública.

Desde esta perspectiva, se retoma la misión y la responsabilidad que en su conformación se le otorgó al Sistema Bancario Nacional, en el sentido de que este sería motor y propulsor del desarrollo, tal y como consta en el inciso 4) del artículo 3 de su Ley orgánica, en el cual indica que le compete -entre otras- la siguiente función esencial:

*“Evitar que haya en el país medios de producción inactivos, buscando al productor -es decir, en general, al ciudadano- para poner a su servicio los medios económicos y técnicos de que dispone el Sistema”.*

De lo anterior se puede colegir, no solo la vocación de servicio que se le proyectó a la banca nacionalizada, sino, además, que sería propicia para la economía nacional una mayor retribución o involucramiento de su parte, tan esperado por la sociedad, con el fin de que se constituya en la punta de lanza que reactive el sector constructivo nacional en su calidad de auspiciador del financiamiento dirigido a las familias de clase media, para que puedan garantizar su estabilidad y seguridad con vivienda propia.

Debido a que el Banhvi se constituyó para atender las necesidades de vivienda de los grupos familiares en situación de pobreza o pobreza extrema -tal como se reseñó al inicio- no es conveniente involucrar a esta Institución en la atención del sector social que se quiere apoyar con esta Ley. Por ello, lo más importante es dar protagonismo a los bancos comerciales, ya que por su propia naturaleza tienen la estructura operativa precisa para atender a la clase media.

Se pretende impulsar acciones políticas que eviten el asistencialismo y la consiguiente dependencia, con el objeto de fomentar la autogestión, la fe, la confianza en sí mismo y el desarrollo personal.

Esta propuesta consolida dos vías de financiamiento para la solución de vivienda de la clase media, que son las siguientes:

**a)** Que el Fondo de Avales para Vivienda de Clase Media (Favime) utilice un cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%) del aporte que los patronos hacen a esta entidad, hasta completar el monto de diez mil millones de colones del aporte patronal.

**b)** El Fondo de Financiamiento para la Vivienda de Clase Media (Fofivi), para lo cual se utilizará del cero coma cinco por ciento (0,5%) hasta el cinco por ciento (5%) de los recursos que las entidades bancarias trasladan al encaje mínimo legal.

### **Fondo de Avales para Vivienda de Clase Media (Favime)**

Este Fondo utilizará un cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%) del aporte que los patronos hacen a esta entidad, hasta completar el monto de diez mil millones de colones del aporte patronal, establecido en el artículo 5 de la Ley orgánica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, N.º 4351, de 11 de julio de 1969. Estos recursos se trasladarán mensualmente después de su ingreso efectivo al Banco. Para ese efecto, se autoriza al Banco Popular y de Desarrollo Comunal para que realice este aporte hasta por el monto indicado. El objetivo del Fondo de Avales será financiar el veinte por ciento (20%) correspondiente a los gastos que cubren la garantía de toda gestión crediticia.

Esta acción tiene legitimidad y sustento a partir de lo que ya está dispuesto en el inciso f) del artículo 60 de la Ley de protección al trabajador, N.º 7983: “La Superintendencia deberá procurar que las operadoras, sin menoscabo del principio expuesto en el inciso b) de este artículo, inviertan los recursos de los fondos en instrumentos que permitan a los afiliados participar directamente de las rentas derivadas de la propiedad de los factores de producción. **Adicionalmente, la Superintendencia procurará una estructura de cartera orientada a fortalecer el financiamiento de las viviendas para la clase trabajadora**” (el destacado es nuestro).

### **Fondo de Financiamiento para Vivienda de Clase Media (Fofivi)**

La otra vía de financiamiento tiene que ver con la constitución, en cada banco público, de un Fondo de Financiamiento para Vivienda de Clase Media (Fofivi), utilizando del cero coma cinco por ciento (0,5%) al cinco por ciento (5%) de los recursos que se trasladan al encaje mínimo legal.

El artículo 63 de la Ley orgánica del Banco Central, N.º 7558, establece lo siguiente con respecto al encaje mínimo legal: “La Junta Directiva del Banco Central fijará los encajes mínimos

legales con respecto al saldo de los depósitos y las captaciones, con un límite máximo de un quince por ciento (15%). El porcentaje de encaje mínimo que establezca la Junta será de aplicación general para todo tipo de depósitos o captaciones y para todas las instituciones”.

Esta iniciativa de ley tiene por objeto que no se utilicen recursos que eleven el costo de intermediación, no contraigan el volumen de crédito destinado hacia otras actividades y no generen distorsiones importantes en la determinación de los macroprecios a nivel nacional.

Los recursos que los bancos trasladan al Banco Central de Costa Rica, por concepto del encaje mínimo legal establecido mediante la ley citada, cumplen los requisitos mencionados.

El uso de un porcentaje de los recursos que trasladan los bancos comerciales al Banco Central de Costa Rica, por concepto del encaje mínimo legal, le permitiría a los bancos recuperar parte de la rentabilidad no percibida por dicho dinero, ya que la relación entre los costos por captaciones y los ingresos por colocaciones disminuiría, pues, actualmente, un volumen de crédito que fue captado a un costo financiero determinado y colocado a un rendimiento de cero pasaría a rentar a la tasa activa de mercado; lo que incrementa, en primera instancia, el margen financiero de los bancos, para que, posteriormente, y según la velocidad con que la competitividad del Sistema Bancario Nacional reaccione ante el cambio en el costo financiero de los recursos, se reduzca el margen de intermediación financiera y, por ende, el costo del acceso al mercado de los fondos prestables.

Con respecto a las distorsiones que se podrían generar en los agregados monetarios, la ampliación de la oferta monetaria, producto de una reducción del encaje mínimo legal, provocaría un incremento de la liquidez en el Sistema Financiero, con lo cual se generan dos efectos: una presión sobre los precios al alza y una presión sobre las tasas de interés a la baja.

En lo que atañe al primer efecto, la tasa de crecimiento de los precios en Costa Rica ha sido relativamente elevada durante varias décadas, sobrepasa en la mayoría de los casos a los países de Centroamérica y América del Sur, con algunas excepciones como es el caso de Venezuela, donde la inflación llegó hasta un nivel del treinta por ciento (30%) anual.

Además, en el caso de Costa Rica, la decisión de influir en el encaje mínimo legal no pone en entredicho la defensa de la meta inflacionaria, pues por el momento no se ha establecido en forma oficial un esquema de metas de inflación, “inflation target”, bajo el cual se ajuste el ritmo de emisión en función de la tasa de inflación deseada.

Si bien es cierto, el Banco Central espera establecer en el futuro un sistema de metas de inflación en el que se establezca un valor nominal a la inflación, y que los instrumentos de política monetaria (tasas de interés, compra y venta de títulos y encaje mínimo legal) se utilicen para lograr dicho valor nominal de inflación, en la actualidad no es el caso y, más bien, existe un impedimento en el Banco Central para que reduzca la inflación en forma considerable y persistente.

Dicho impedimento radica en la forma de financiamiento de la Institución, pues mientras el Banco Central haga frente a sus gastos de operación con emisión inorgánica difícilmente podrá implementar una política monetaria, ya que las necesidades de emisión y, por ende, los resultados de inflación serían los resultados de la programación, el manejo de los gastos y las deudas del Banco Central, y no producto de la aplicación de una política monetaria.

Se podría argumentar que un aumento del encaje legal podría ayudar a mitigar las pérdidas del Banco Central, pues esos recursos financieros no poseen ningún costo para la entidad; sin embargo, esto sería total y completamente contradictorio con la situación económica actual, pues se continúa en un periodo de bajo crecimiento, posterior a la recesión económica. Asimismo, esto tampoco es congruente con el modelo de sistema bancario que se posee, pues se incrementaría la pérdida de eficiencia en el Sistema Bancario, incrementando así los costos del crédito (tasas de interés).

A continuación, se expone una simulación de los distintos escenarios bajo los cuales se toman diferentes porcentajes del monto total que los bancos comerciales transferirían al Banco Central, para proyectar la cantidad de recursos de que se podría disponer para impulsar la vivienda por medio del Fondo de Financiamiento para la Vivienda. Los recursos que observamos podrían utilizarse del monto destinado al Banco Central por concepto de encaje mínimo legal, un porcentaje determinado entre el cero coma cinco por ciento (0,5%) y el cinco por ciento (5%). Para ello, se plantean diversos escenarios bajo los porcentajes de cero coma cinco por ciento (0,5%); uno por

ciento(1%), uno coma cinco por ciento (1,5%), dos por ciento (2%), dos coma cinco por ciento (2,5%), tres por ciento (3%), tres coma cinco por ciento (3,5%), cuatro por ciento (4%), cuatro coma cinco por ciento (4,5%) y cinco por ciento (5%). Dicha proyección comprende desde enero de 2009 hasta mayo de 2010.

**Para ver imagen solo en *La Gaceta* impresa o en formato PDF**

A partir de este planteamiento, es necesario dar una visión de cómo se encuentran otros países del mundo, en relación con el encaje mínimo legal:

**Para ver imagen solo en *La Gaceta* impresa o en formato PDF**

Según se desprende de este cuadro, en varios países del mundo, con economías relativamente similares a la costarricense, el encaje mínimo legal tiende a ser menor, lo cual nos demuestra y permite confirmar que es posible que un sistema financiero funcione bajo un coeficiente de reservas bancarias menor y mantenga, además, un bajo crecimiento de los precios y las tasas de interés.

En Costa Rica, el monto de encaje que se mantiene es superior a los quinientos mil millones de colones, y un cero coma cinco por ciento (0,5%) de ese monto corresponde a diecisiete mil millones de colones, monto suficiente para constituir un fondo de vivienda promisorio.

La reducción del encaje mínimo legal se daría a cambio de un destino diferente a dicho porcentaje, el cual serviría para asegurar la expansión del crédito, una reducción de los gastos financieros bancarios al mantener activos improductivos en cuenta (margen de intermediación), y la garantía de un fondo de quince mil millones de colones, como mínimo. Los bancos podrán prestar más recursos, es decir, ampliar sus carteras crediticias.

**Declaratoria de interés social**

Se considera esencial y como una acción positiva y tendiente a apoyar el bienestar y la calidad de vida de la clase media costarricense, que se establezca para este proyecto de ley una declaratoria de interés social, entre cuyos beneficios destaca la reducción del cincuenta por ciento (50%) en el pago de los permisos municipales, los honorarios profesionales, los peritajes, los gastos registrales y de formalización, lo que podría representar para las familias objeto de interés un ahorro desde un tres por ciento (3%) hasta un cinco por ciento (5%) del costo total de la solución habitacional.

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración de los señores diputados y las señoras diputadas el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA  
DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**CREACIÓN DEL FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO  
DE VIVIENDAS DE PRIMERA SOLUCIÓN  
PARA LA CLASE MEDIA**

**CAPÍTULO I**

**CONSTITUCIÓN DEL FONDO Y CARACTERÍSTICAS**

**ARTÍCULO 1.- Objetivo del proyecto**

La presente Ley tiene como objetivo la constitución del Fondo para el Financiamiento de Viviendas de Primera Solución para la Clase Media (Fofivi), en cada una de las entidades públicas bancarias, mutuales y bancos privados interesados, con el fin de brindar crédito a la clase media y media baja.

**ARTÍCULO 2.- Creación**

Los bancos públicos deberán constituir, sin excepción, así como las mutuales y los bancos privados interesados, un Fondo de Financiamiento de Viviendas de Primera Solución para la Clase Media (Fofivi), que brinde crédito a la clase media y media baja, a fin de darle solución a sus

problemas de vivienda. Para financiar estos créditos se utilizará hasta un cinco por ciento (5%) de los recursos que trasladarían al Banco Central de Costa Rica, por concepto del encaje mínimo legal, para lo cual quedan debidamente autorizados.

### **ARTÍCULO 3.- Instrumento**

Créase el Fondo de Avales para Vivienda de Clase Media (Favime) en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como un instrumento del Fofivi. Este estará dirigido a todo el Sistema Financiero Nacional. Dicho Fondo se financiará de la siguiente forma:

1.- El cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%) del aporte que los patronos hacen a esta entidad, hasta completar el monto de diez mil millones de colones del aporte patronal, de conformidad con el artículo 5 de la Ley orgánica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, N.º 4351, de 11 de julio de 1969. Estos recursos se trasladarán mensualmente, después de su ingreso efectivo al Banco. Para ese efecto, se autoriza al Banco Popular y de Desarrollo Comunal para que haga este aporte hasta por el monto indicado.

2.- Las donaciones de las personas y las entidades públicas o privadas (incluidos los bancos), nacionales o internacionales, que podrá recibir el Fondo.

Cuando, a criterio de la Sugef, el indicador de suficiencia patrimonial del Banco Popular, o de las entidades financieras que aporten, alcance el nivel mínimo que ella defina, estas entidades no realizarán las transferencias indicadas en el inciso a) y b) anteriores, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la entidad. Una vez normalizado dicho indicador, los bancos deberán continuar las transferencias de dichos recursos al Fondo, hasta completar la suma de diez mil millones de colones.

En el reglamento que fije la Junta Directiva del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, se establecerán los mecanismos y los procedimientos para el traslado de los recursos al Favime y su operativa, para el otorgamiento y la liquidación de los avales.

### **ARTÍCULO 4.- Propósitos y alcances de cada fondo**

Los propósitos y los alcances de cada fondo serán los siguientes:

#### **a) Fondo de Financiamiento de Vivienda (Fofivi)**

El propósito fundamental de los Fofivi, que creará cada entidad financiera a partir de los recursos definidos en el artículo 2 de esta Ley, será proveer los recursos que solucionen el problema de vivienda de la población definida en esta legislación y bajo el siguiente esquema:

El financiamiento hasta de un cien por ciento (100%) de la solución a las personas físicas que sean o no sujetos de crédito de vivienda, de conformidad con el reglamento de crédito de cada entidad financiera, que no han resuelto su necesidad de vivienda, siempre y cuando el monto del avalúo del bien dado en garantía permita una cobertura de hasta el cien por ciento (100%) del crédito y que cumpla los requisitos estipulados en esta Ley.

#### **b) Fondo de Avales para Vivienda (Favime)**

El propósito del Favime será otorgar avales a personas físicas hasta por un veinte por ciento (20%), como máximo, del financiamiento otorgado por los fondos especificados en el inciso anterior y de conformidad con lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

En forma semestral y de conformidad con el Reglamento que elabore para esta Ley, la Unidad Técnica de Vivienda (Utevi), encargada de la administración del Favime, abrirá un concurso público para que las entidades del Sistema Financiero Nacional se adjudiquen avales de cartera, de acuerdo con los requisitos y los alcances que se fijen en el Reglamento supracitado. Este Reglamento será aprobado por la Junta Directiva Nacional del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

De conformidad con los estudios técnicos que se hagan para ese efecto y el nivel de riesgo del crédito que cuantifique la Utevi, el Favime podrá llegar a apalancarse gradualmente en un plazo de cinco años, de 4 a 1.

### **ARTÍCULO 5.- Órganos ejecutores**

Los órganos ejecutores son los siguientes:

**a) Unidad Técnica de Vivienda (Utevi)**

Se constituye la Unidad Técnica de Vivienda en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, que administrará el Favime en todo lo concerniente al otorgamiento de este instrumento para las entidades del Sistema Financiero Nacional, así como para la tramitación de todos los requerimientos operativos surgidos con motivo de la presente Ley. El Banco Popular y de Desarrollo Comunal será el ente que asuma los costos del arranque inicial y la estructura de esta Unidad. Una vez en operación, la Unidad Técnica deberá ser autosuficiente en sus gastos por medio de los ingresos que genere por concepto de las inversiones transitorias y la tasa de interés cobrada por los avales otorgados, para lo cual queda facultado este Fondo, todo de conformidad con el reglamento que apruebe la Junta Directiva Nacional del Banco Popular y Desarrollo Comunal, como administrador jerárquico de la Utevi.

**b) Entidades colocadoras**

Quedan facultadas todas las entidades del Sistema Financiero Nacional, las mutuales y los bancos privados interesados para que otorguen financiamiento para vivienda con los recursos de intermediación, bajo las condiciones estipuladas en esta Ley.

**ARTÍCULO 6.- Estructuración jerárquica y presupuestaria**

La estructura jerárquica y presupuestaria será la siguiente:

**a) Unidad Técnica de Vivienda (Utevi)**

Esta Unidad dependerá jerárquicamente del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, pero gozará de independencia presupuestaria. Para la operación normal de esta Unidad, la Junta Directiva Nacional del Banco Popular nombrará un director ejecutivo o directora ejecutiva, quien tendrá la potestad de nombrar el personal necesario para desarrollar la parte operativa de esta Unidad, de conformidad con los procedimientos de contratación de personal establecidos por esa entidad.

**b) Fondo de Vivienda (Fofivi)**

En cada entidad, por tratarse de recursos normales de intermediación, este fondo estará sujeto a la administración jerárquica que cada entidad establezca. Los créditos otorgados mediante este Fondo se deberán registrar bajo líneas independientes, a efecto de identificarlos y medir su impacto social. Se regirán bajo las políticas que fije cada entidad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y el Reglamento del Favime.

**ARTÍCULO 7.- Fiscalización de recursos**

Los recursos se financiarán de la siguiente forma:

**a) Fondo de Avales (Favime)**

En virtud de su independencia presupuestaria y por no tratarse de recursos de intermediación financiera, será la Contraloría General de la República, de conformidad con lo que la ley establece, la encargada de ejercer una adecuada inspección y fiscalización de los recursos ejecutados y destinados al Favime, dirigido a las entidades del Sistema Financiero Nacional, de acuerdo con lo que se especifica en esta Ley.

**b) Fondo de Financiamiento de Vivienda (Fofivi)**

Por tratarse de recursos de intermediación financiera, este Fondo será regulado y fiscalizado bajo la normativa establecida por la Superintendencia de Entidades Financieras y los otros órganos supervisores del Estado.

**ARTÍCULO 8.- Inicio de operaciones**

Cada entidad financiera empezará a operar en el momento en que le sean otorgados los avales de cartera por parte de la Utevi. Para ello, los bancos deberán tener preparadas, previamente, las plataformas normales de los servicios que brindan.



## CAPÍTULO II

### CONDICIONES DEL FINANCIAMIENTO Y BENEFICIARIOS

#### **ARTÍCULO 9.- Propósito de los préstamos**

Los recursos crediticios se podrán destinar con los siguientes propósitos:

- a) Compra de casa.
- b) Compra de lote y construcción.
- c) Construcción en lote propio.

#### **ARTÍCULO 10.- Condiciones de acceso**

Podrán acceder a estos créditos las personas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Las familias constituidas, cuyo ingreso familiar total bruto debe ser igual o menor al equivalente en colones a un millón ochocientos mil colones mensuales. Para verificar esta condición, se podrá solicitar la documentación que se considere pertinente, de conformidad con lo que se establezca en el Reglamento de esta Ley. Este indicador se ajustará anualmente, a partir del índice de precios de la construcción, según el Banco Central. Este beneficio no será otorgable en aquellos casos en que la persona solicitante ya sea propietario o propietaria de una o más viviendas o de un bien inmueble, excepto que este se vaya a utilizar para la construcción.

b) Que el monto de la solución de vivienda no sobrepase el equivalente en colones a sesenta millones. Este indicador se ajustará anualmente a partir del índice de precios de la construcción, según el Banco Central.

#### **ARTÍCULO 11.- Características de los préstamos**

Las características de los préstamos serán las siguientes:

##### **a) El plazo y la tasa de interés**

Cada entidad financiera fijará, de conformidad con la política que emita para ese efecto, las tasas de interés y los plazos para el financiamiento de vivienda, de acuerdo con los siguientes rangos:

**1.- Plazo:** el plazo máximo de estos créditos deberá oscilar entre doscientos cuarenta y trescientos sesenta meses.

**2.- Tasa de interés:** para los préstamos otorgados con recursos de los Fofivi, se tomará como referencia la tasa básica pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica, hasta por un máximo de cinco puntos porcentuales en relación con la tasa de referencia.

**3.- El nivel de compromiso:** cada entidad financiera fijará, de conformidad con la política que emita para tal efecto, el nivel de compromiso máximo permitido cuando se otorgue un financiamiento con los Fofivi, tomando en consideración los siguientes rangos:

**3.1.** A los asalariados se les permitirá un compromiso entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del salario bruto demostrado.

**3.2.** A los solicitantes con ingresos propios se les permitirá un nivel de compromiso de entre el treinta por ciento (30%) y el cuarenta por ciento (40%) del ingreso bruto demostrado.

#### **ARTÍCULO 12.- Las garantías**

Solamente se recibirán en garantía las propiedades que posean una vivienda construida o que se vayan a construir con el financiamiento otorgado, estas propiedades no podrán exceder los dos mil metros cuadrados.

#### **ARTÍCULO 13.- Modalidad del crédito**

Este crédito se deberá formalizar únicamente en moneda nacional, para controlar los riesgos cambiarios en las entidades otorgantes y los deudores.

**ARTÍCULO 14.- Gastos de formalización**

Las operaciones crediticias otorgadas al amparo de la presente Ley estarán exentas del pago de los honorarios de notario y avalúos; para ello, cada entidad financiera deberá contratar profesionales de planta para atender estos requerimientos, a fin de tomar las previsiones del caso.

Rige a partir de su publicación.

Víctor Hernández Cerdas  
**DIPUTADO**

**25 de noviembre de 2010.**

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

1 vez.—O.C. N° 21001.—Solicitud N° 43839.—C-289820.—(IN2011020935).