

**AUTORIZACIÓN AL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
PARA OTORGAR CRÉDITOS SUBSIDIADOS PARA
VIVIENDA CON RECURSOS DEL FONDO
DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA**

Expediente N.º 17.389

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, creado mediante la Ley N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, es una organización destinada a contribuir con la solución del problema habitacional del país. Sus objetivos se han venido cumpliendo cabalmente sobre todo por medio del mecanismo del bono familiar de vivienda destinado para las familias más necesitadas. Este subsidio se ha venido otorgando a las familias cuyos ingresos familiares mensuales no superen cuatro veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

No obstante lo anterior, diversos segmentos de nuestra sociedad no tienen acceso al bono familiar de vivienda o bien, teniendo derecho a tal beneficio, aspiran a contar con una vivienda con áreas de construcción y acabados superiores a los convencionales u ordinarios de aquellos programas. Por diversas razones, estos segmentos no tienen acceso a un crédito para vivienda con condiciones normales (tasas de interés de mercado) debido a que las altas tasas de interés imperantes en las diversas entidades financieras les impiden calificar como sujetos de crédito para adquirir una deuda suficiente destinada a la finalidad que persiguen. Por diversos medios se ha buscado solución a este problema, resultando sumamente difícil obtener resultados positivos dado que la consecución de recursos blandos no es tarea fácil en mercados financieros como el costarricense.

El otorgamiento de créditos subsidiados es una alternativa para atender a la población que interesa. Ello se encuentra dentro de las funciones y competencias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En ese sentido, se ha contemplado que una posible opción es que una parte de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi) que administra el Banco Hipotecario de la Vivienda sean trasladados al Fondo Nacional para Vivienda (Fonavi) para que este a su vez otorgue créditos a las entidades autorizadas de aquel Sistema. Estos créditos serían subsidiados y de mediano y de largo plazo y tendrían un destino específico cual es el de que a su vez las entidades

autorizadas otorguen créditos subsidiados de largo plazo a familias sin vivienda propia con el fin de que estas se procuren su habitación.

Por otra parte, los créditos subsidiados tampoco estarían destinados a cualquier sujeto y bajo cualquier circunstancia. No sería en cualquier caso en que se podrían otorgar. Se establecerían restricciones como las siguientes:

- a)** Los créditos estarán destinados únicamente para los siguientes planes de inversión: compra de vivienda existente, compra de lote y construcción, construcción en lote propio, ampliaciones, reparaciones y mejoras de vivienda propia. Estaría excluida la cancelación de gravámenes de todo tipo que ya exista sobre una vivienda propia. Los recursos limitados con que se contaría requieren de la exclusión de ese plan de inversión, dado que no puede ser prioritario dentro de este contexto y no es conveniente que con créditos subsidiados otros acreedores recuperen sus acreencias y se beneficien, directa o indirectamente, del programa en detrimento de otros casos con más prioridad.
- b)** Las familias postulantes a tales créditos subsidiados no deben haber recibido ni recibirían el subsidio del bono familiar de vivienda. No es factible que si una familia ha recibido o va a recibir dicho subsidio, reciba a su vez un crédito subsidiado porque estaríamos ante un doble e innecesario subsidio estatal.
- c)** Las viviendas, en todo caso, deben calificar como de interés social de acuerdo con la definición que para esos efectos tenga el Banhvi.
- d)** Los ingresos familiares mensuales de los postulantes a recibir este tipo de créditos no deben superar seis veces el salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Se estima que aproximadamente sesenta mil familias se ubicarían entre los límites de un salario mínimo y medio y seis salarios mínimos que necesitan casa y tienen dificultades de conseguirlas en las condiciones de financiamiento actualmente disponibles.
- e)** La Junta Directiva del Banhvi estaría reglamentando estos programas señalando requisitos para su funcionamiento, especialmente las relacionadas con las tasas de interés subsidiadas aplicables en la materia a los distintos estratos de ingreso familiar. No todas las condiciones estarían contempladas ni deberían estarlo, en esta Ley.

Con esta propuesta no se estaría disminuyendo el monto de los recursos del Fosuvi destinados al otorgamiento de subsidios a las familias con ingresos inferiores a un salario y medio de un obrero no especializado de la construcción, ya que históricamente ese estrato de ingreso ha representado el 80% de las familias atendidas con bonos familiares de vivienda.

Cabe destacar que el subsidio del bono familiar de vivienda es una donación; es decir, un subsidio directo al beneficiario y como tal debe estar destinado únicamente a las familias más pobres. Familias cuyos ingresos equivalen a más de dos salarios mínimos de un obrero de la construcción no califican como familias en “pobreza extrema”. Por el contrario, son familias que pueden aspirar a resolver sus necesidades de vivienda mediante otras modalidades. Y si necesitan alguna ayuda, se les puede brindar mediante el sistema de créditos subsidiados a que se refiere el proyecto. Entonces, al modificarse la ley y concentrar el otorgamiento de subsidios habitacionales bajo la modalidad de bono a las familias con ingresos inferiores a un salario y medio, se podría destinar el resto de los recursos del Fosuvi al subsidio de las tasas de interés de los créditos de las

familias que se ubican entre un salario y medio y seis salarios, lo cual les permitiría tener acceso a una solución habitacional mejor de la que podría obtener con la modalidad de subsidio actual.

Además, se propone que las familias con ingresos inferiores a un salario y medio tengan la opción de escoger la modalidad de subsidio; esto es, bono o crédito subsidiado. Esto por cuanto la combinación de un crédito subsidiado, con un ahorro familiar y un aporte de mano de obra les permitiría procurarse una vivienda de mayor tamaño y calidad, lo cual permite al Estado cumplir con su objetivo de mejorar el patrimonio y las condiciones de vida de las familias de menores ingresos económicos. Por ejemplo, una familia con un nivel salarial de un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción tiene hoy derecho al beneficio del bono familiar de vivienda. Sin embargo, con estos nuevos programas podría interesarse en no recibir ese beneficio, solicitar solamente un crédito subsidiado, aportar ahorro y mano de obra y procurarse una vivienda de mayor tamaño y calidad, cumpliendo con ello el Estado con su deber de mejorar el patrimonio familiar, erradicar la pobreza y mejorar la calidad de vida de los habitantes del país.

Con vista de reglas como las señaladas, el procedimiento que en la práctica se aplicaría sería el siguiente:

- i)** Se concentra el acceso al bono familiar de vivienda en los núcleos familiares cuyos ingresos familiares mensuales sean iguales o inferiores a una vez y medio del salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción.
- ii)** Del total de los ingresos anuales del Fosuvi, el Banhvi tomaría un porcentaje para trasladarlos en forma definitiva al Fonavi y sin costo financiero alguno para este, creando una cuenta especial con la que el Fonavi otorgue créditos subsidiados a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Estos créditos serían de mediano y de largo plazo.
- iii)** Se propone que el porcentaje indicado sea hasta de un 30%. No necesariamente se deberá trasladar ese tope máximo; situación que decidirá el Banhvi en su momento. Los recursos se utilizarían en forma alternativa en distintos niveles salariales, dentro de los rangos que se pretende incorporar en esta Ley. Por ejemplo, si se dedicaran todos los recursos a familias con ingresos iguales a dos salarios mínimos se podría beneficiar a la misma cantidad de ellas que con el sistema tradicional de bono familiar pero con un mayor monto de solución habitacional.
- iv)** Con los recursos indicados, cada entidad autorizada otorgará a su vez créditos subsidiados de largo plazo a los futuros deudores y para los planes de inversión que interesan. Estos créditos son créditos individuales. No se utilizarían los recursos para otorgar créditos de corto plazo, interinos o puentes para desarrolladores o constructores de vivienda.
- v)** La reglamentación correspondiente establecerá la forma de definir las tasas de interés que regirán los créditos que otorgará el Banhvi a cada entidad autorizada y los que estas otorgarán a su vez a sus deudores.
- vi)** Los recursos que otorguen las entidades autorizadas podrán integrarse a su vez con sus propios recursos, siempre que se consigan las finalidades que interesan, y no generen utilidades indebidas a cada entidad.
- vii)** El Banhvi es una entidad de segundo piso, por lo que su naturaleza se mantiene. Ante ella únicamente será deudora la respectiva entidad autorizada, la cual a su vez será la única propietaria y responsable de los créditos de largo plazo otorgados a cada familia.

Se recomienda que el anterior procedimiento se convierta en ley de la República. Para ello, se sugiere agregar a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda un artículo que puede ser el 50 bis y modificar los artículos 51 y 52 de esa misma legislación, en la forma que propone el presente proyecto.

En virtud de lo anterior, se somete al conocimiento y aprobación de la Asamblea Legislativa el siguiente proyecto de ley que autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda para otorgar créditos subsidiados para vivienda con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, DECRETA:
**AUTORIZACIÓN AL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
PARA OTORGAR CRÉDITOS SUBSIDIADOS PARA
VIVIENDA CON RECURSOS DEL FONDO
DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA**

ARTÍCULO 1.- Agrégase un nuevo artículo 50 bis a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, el cual dirá lo siguiente:

“Artículo 50 bis.- Del total de los recursos que ingresen anualmente al Fosuvi, el Banhvi podrá trasladar en forma definitiva y sin costo financiero alguno al Fonavi, hasta un treinta por ciento (30%) para otorgar créditos subsidiados de mediano y largo plazo a las entidades autorizadas para que estas a su vez otorguen -por una sola vez- créditos subsidiados individuales de largo plazo a personas que no hayan recibido ni vayan a recibir bono familiar de vivienda, cuyos ingresos familiares mensuales no superen seis veces el salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Los créditos estarán destinados únicamente para los siguientes planes de inversión: compra de vivienda existente, compra de lote y construcción, construcción en lote propio, ampliaciones, reparaciones y mejoras de vivienda propia. En todos los casos la vivienda deberá calificar como de interés social. Los recursos subsidiados otorgados por el Banhvi pueden integrarse a su vez con recursos propios de cada entidad autorizada para otorgar los créditos de largo plazo, siempre que el resultado final buscado se alcance plenamente.

La Junta Directiva del Banhvi reglamentará el funcionamiento de los programas a que se refiere el presente artículo.”

ARTÍCULO 2.- Refórmense los artículos 51 y 52 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, los cuales en adelante dirán lo siguiente:

“Artículo 51.- Serán elegibles para recibir el beneficio del Fondo, los núcleos familiares y los adultos mayores sin núcleo familiar que no posean vivienda o los que, poseyéndola, esta requiera de reparaciones, mejoras o ampliaciones. Para tales efectos, los ingresos mensuales de los beneficiarios no superarán una vez y media el salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. La condición de adultos mayores sin núcleo familiar deberá ser certificada por el Consejo nacional de la persona adulta mayor, con base en el correspondiente estudio socioeconómico.

Artículo 52.- El monto del subsidio se otorgará como donación a las familias y los adultos mayores que no conformen núcleo familiar y cuyos ingresos mensuales no sean superiores al

límite mayor de un salario mínimo y medio mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. El subsidio se otorgará según la reglamentación del Fosuvi que emitirá el Banhvi.”

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República a los treinta días del mes de marzo del año dos mil nueve.

Óscar Arias Sánchez
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Rodrigo Arias Sánchez
MINISTRO DE LA PRESIDENCIA

Clara Zomer Rezler
MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Gobierno y Administración.

San José, 16 de junio de 2009.—1 vez.—(O. C. N° 29062).—C-161250.—(54023).