

LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, jueves 16 de diciembre del 2010, n. 244

PROYECTOS

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME

Expediente N° 17.797

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Los suscritos Diputados y Diputadas miembros de la Comisión Permanente de Asuntos Económicos, rendimos el presente **DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME** sobre el proyecto de ley: “**MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, N.º 7052, Y SUS REFORMAS**”, expediente legislativo N° 17.797, que fue publicado en la Gaceta N° 162 del veinte de agosto del dos mil diez, por iniciativa de los Diputados Alfaro Murillo, Chavarría Ruíz, Cubero Corrales, Enríquez Guevara, Góngora Fuentes, Hernández Rivera, Quintana Porras, Pérez Hegg, Zamora Alvarado, lo anterior con fundamento en las siguientes consideraciones:

1.- OBJETO DEL PROYECTO^[1]

La clase media, que se compone aproximadamente de 350.000 familias, ha sido desatendida por más de 24 años en las opciones para la obtención de vivienda.

De conformidad con el marco legal y la concepción original del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la elegibilidad del bono se extiende a familias cuyos ingresos alcancen como máximo cuatro veces el salario mínimo de un obrero de la construcción no calificado. Con ello, se pretendió cubrir desde los hogares pobres hasta la clase media baja que no tiene acceso a una solución total de vivienda, mediante las opciones de financiamiento tradicionalmente ofrecidos en el mercado.

Por razones coyunturales, la realidad del sistema arroja una respuesta diferente de los objetivos circunscritos en 1986 y 23 años después se evidencia una concentración significativa de la inversión del Estado en los estratos uno y dos de la tabla de ingresos. Es decir, el presupuesto de bonos cubrió hogares cuyos ingresos no superan los dos salarios mínimos.

Según registros del Banco Hipotecario de la Vivienda se han otorgado 237,171 bonos en familias con niveles de ingresos menores a los dos salarios mínimos, desde que inició el sistema hasta diciembre de 2009. Lo anterior significa una concentración del 88.34% de total de los recursos que el Estado ha dispuesto para solucionar problemas de vivienda, dejando apenas un 11.6% para los dos estratos restantes, **situación que deja en evidente desventaja a las familias que cuentan con alguna capacidad de pago.**

De acuerdo con la exposición de motivos presente en el proyecto de ley, este “*tiene como objetivo ampliar hasta el estrato seis los beneficiarios del Fondo de Subsidios para la*

Vivienda (FOSUVI) para poder recibir el bono. Lo anterior quiere decir que podrán ser beneficiarios quienes reciban hasta seis veces el salario de un obrero no especializado de la industria de la construcción (ingresos de hasta ₡1.122.258).

Además se pretende que el dinero que les corresponda como subsidio, sea tomado para acompañar las cuotas de un crédito, durante los primeros cinco años aproximadamente. *La meta de esta iniciativa es desarrollar mayores programas en los que se puedan combinar elementos como el subsidio, el ahorro familiar y el crédito dirigido a la solución de la problemática de la vivienda. El monto del subsidio se podrá depositar en las entidades autorizadas, para que éstas a su vez lo apliquen en forma diferida para amortizar parcialmente los créditos individuales que se otorguen a personas sin vivienda propia y que no hayan recibido bono familiar de vivienda.*

Los beneficiarios serán las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar."^[2]

2.-

CONSULTAS

2.1 BANHVI

La Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos mediante el Oficio ECO-447-17797-10 del 25 de Octubre del 2010, solicitó el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). Esta institución emitió su criterio mediante el Oficio GG-OF-1489-2010 el 27 de Octubre del 2010.

En este comunicado, la Institución brinda su completa aprobación al proyecto emitiendo así lo siguiente:

“Este proyecto de Ley es una forma de saldar una vieja deuda con la clase media y la clase media/baja, un sector que por sus características económicas no han sido objeto de una atención planificada, sistemática y consistente en materia de financiamiento habitacional.

...por su económica de estas familias, no califican para los programas especiales de vivienda, ya que suelen considerarse dentro de los estratos de población de bajos ingresos. Sin embargo, sus recursos tampoco le permiten acceder a los esquemas tradicionales de crédito que se ofrecen en el mercado, o bien por su capacidad de pago, no pueden acceder a un monto de crédito cuya suma no satisface sus expectativas de vivienda."^[3]

Además, el 29 de Setiembre del 2010, el Lic. Juan de Dios Rojas Gerente General del BANHVI visitó la Comisión en donde se refirió al expediente en discusión. Al comienzo de su audiencia se refirió a los momentos en que consolidó la creación del Sistema del Financiero Nacional para la Vivienda y el Bono de Vivienda, lo que este ha venido beneficiando tanto a los costarricenses como a los emigrantes al territorio nacional. Así mismo, siendo este un complemento para las familiar con bajos ingresos pero no se llegó a formalizar para las familias con ingresos superiores equivalentes al tercer y cuarto estrato. Ante esto, el Lic. Rojas comentó lo siguiente: *“La Ley nunca le pidió al BANHVI que se especializara en los primeros estratos de ingreso, le pidió que atendiera con la mayor prontitud y celeridad a las familias de escasos ingresos; pero no necesariamente con una especialización en determinados estratos, sino que debía atender a todos los estratos previstos en la Ley.*"^[4]

El Lic. Rojas enfatizó que el proyecto de ley permitiría al Estado a “pagar una deuda” con los costarricenses y con un sector (denominado clase media), el cual ha sido completamente olvidado. El Lic. Rojas emitió las siguientes afirmaciones: *“Entonces, es fundamental para nosotros la creación de la posibilidad de contar con esta ley, porque nos da la oportunidad de cumplir una vieja deuda que tiene el Sistema con las familias de clase media, en el sentido de que si bien los méritos del Sistema son incuestionables, la realidad es que tenemos una deuda con las familias de clase media que debemos afrontar y me parece que la manera correcta de afrontarla es mediante la propuesta que aquí se discute.”*^[5]

Posteriormente, el BANHVI emite su criterio ante el texto sustitutivo aprobado por la Comisión mediante el Oficio GG-OF-1600-2010. En este, el BANHVI hace las siguientes observaciones y que algunas fueron incluidas en el texto:

“En la propuesta de modificación de los Artículos 51, 52 y 54 se incorpora como potenciales beneficiarios “las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar...”, sobre lo cual cabe señalar lo siguiente:

Las parejas jóvenes forman parte del concepto de familias por lo que resultaría redundante especificarlo, sin embargo, no tenemos inconveniente en que se mantenga en el texto.

Las personas con discapacidad deben formar parte de una familia o ser adultos mayores sin núcleo familiar, por lo cual que consideramos que resulta innecesario incorporarlos en forma específica, además de que se prestaría para posibles interpretaciones incorrectas en el sentido de que una persona discapacitada que no es adulto mayor y no tiene núcleo familiar puede ser beneficiario. Nótese que las familias que entre sus miembros cuenten con una o más personas discapacitadas, ya están debidamente consideradas en el Artículo 59 de la Ley 7052 para recibir un beneficio especial.

En la propuesta de modificación del Artículo 51 se indica que la “...condición de adultos mayores sin núcleo familiar deberá ser certificada por el Instituto Mixto de Ayuda Social”, sin embargo, ya el Artículo 59 de la Ley 7052 establece que esta calificación le corresponderá al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM).

Parece conveniente introducir una aclaración en la tercera frase del punto c) del Artículo 54 propuesto, de forma tal que se lea de la siguiente manera:”...Mientras los créditos se estén atendiendo parcialmente con recursos del subsidio del bono familiar de vivienda, no se podrá, en ningún caso autorizar la imposición de nuevos gravámenes sobre estos inmuebles.”^[6]

2.2 AUDIENCIA DE LA SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, ING. IRENE CAMPOS GÓMEZ

La Señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Ing. Irene Campos Gómez visitó la Comisión 31 de agosto de 2010. Ante esto, mostró interés por la aprobación del expediente en discusión. Ella comentó en la Comisión que actualmente se enfrenta una “problemática” en el sector de vivienda en donde las personas que forman parte de la clase media, tienen herramientas limitadas para la obtención de créditos. Por lo tanto, la Ministra declaró que *“esta iniciativa que se presenta es muy importante para el Ministerio de Vivienda, porque precisamente, está enfocada a ayudar al crédito para la familia de clase media, al estar enfocada hasta el estrato cinco y estar rozando media media en el tema de los estratos sociales.”^[7]*

Seguidamente, la Ministra muestra su preocupación de las limitaciones que este sector enfrenta en el momento de adquirir un crédito. Los criterios de selección de clientes que postula la SUGEF y entidades bancarias no permiten que dichas familias sean beneficiarias de un crédito bancario para adquirir su vivienda. Además, agrega la disponibilidad de recursos por parte del INVU comentado que *“la Ley N° 8448 define que un quince por ciento de las ganancias del sistema de ahorro y préstamo del INVU pueda utilizarlo en préstamos. La institución tiene cuatro mil millones acumulados que van a empezar a prestarlos a la clase media, precisamente, en los primeros días de setiembre de 2010... Esta entidad puede prestar también dentro de este esquema, pero estarían limitados porque la ley no los dejaría por no ser entidades que están supervisadas.”^[8]*

Finalizó su audiencia dejando enfatizado la premura que existe actualmente en apoyar a los miembros parte de la clase media. Para su criterio, esta *“es la clase que sustenta este país. Es la posibilidad para la clase media de tener acceso a la vivienda y generar también, el mercado inmobiliario que en este momento no está generado.”^[9]*

2.3 COORDINADORA DE VIVIENDA DE TECHO PARA COSTA RICA

Esta agrupación emite su criterio a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos el 12 de Octubre del 2010 mediante comunicación escrita. Inician su emisión de criterio mediante la preocupación existente en que familias que forman parte de la clase media baja no tienen acceso al crédito para la adquisición de vivienda.

Por lo tanto, ante la presentación en la Asamblea Legislativa del proyecto de ley en discusión, muestran completo apoyo a la iniciativa definiéndolo de la siguiente manera: *“...Apoyamos sin reservas el presente proyecto de bono diferido (N°17.797)...porque estamos conscientes que miles de familias afiliadas a las organizaciones y otras que no lo están, si tienen alguna capacidad de pago (estratos de 1 y medio para arriba, II, III y IV) y muchas alquilan casa en forma permanente lo que significa que pueden asumir préstamos para construir su vivienda, pero encuentran insalvable el escollo de las actuales tasas de interés, monto de las cuotas y plazos en bancos y entes financieros, que hacen imposible esa operación. Este tipo de familia no puede recibir el bono porque sus ingresos no los califica pues sobrepasan los 280 mil colones pero tampoco son sujetos de créditos en las entidades financieras públicas o privadas por las condiciones que ofrecen.”*^[10]

Además, hacen referencia de que los miembros de la clase media han sido olvidados y requieren un mayor apoyo para obtener su casa propia. Por lo tanto, requieren ser estimulados de manera financiera para poder realizar esta adquisición. Por consiguiente, hacen un llamado a los señores y señoras diputadas a prestar completo apoyo a esta iniciativa.

2.4 CÁMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCIÓN

La Cámara Costarricense de Construcción emite su criterio mediante el Oficio 718-CCC-10 del 13 de Octubre del 2010. En dicho comunicado expresan que en un estudio realizado por la misma, aproximadamente el 50% de la población no tiene oportunidad de tener una vivienda propia. Por lo tanto, con el proyecto de ley en análisis se tendría una posibilidad de que estas familias tengan *“oportunidades reales...para obtener una vivienda digna y en buen estado, además colabora con la reactivación de un sector, que es comúnmente el motor de la economía y que ahora se mantiene estancado...”*^[11]

En el presente comunicado, la Cámara realiza las siguientes observaciones:

Estrato máximo para obtener bono: *“Los estratos cinco y seis podrían devolver los recursos del bono en condiciones previamente definidas, ya sea establecido un período de gracia, una tasa de interés igual a cero, o cualquier otra condición que sea beneficiosa para la familia, pero que además, permita la sostenibilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.”*^[12]

Ampliaciones y remodelaciones: *“Consideramos que no es necesario incluir las ampliaciones y remodelaciones en este proyecto de ley, debido a que no debe potencializarse el dinero que para este tipo de actividades se recibe, o tampoco debe minimizarse la mensualidad a cancelar.”*^[13]

Definición del bono: *“La definición de qué tipo de bono el que se ofrezca a una familia específica, es un tema fundamental que debe estar claramente establecido, ya sea en la Ley o en el Reglamento. No debe quedar a criterio de un analista, el tipo de subsidio que se entregará a cada familia, debido a que se permitan subjetividades.”*^[14]

Entidades Autorizadas: *“En este proyecto de ley, deben mantenerse las mismas condiciones que hoy deben cumplir las entidades autorizadas, de manera que instituciones de gran experiencia en el sector, no pierdan la posibilidad de participar en el Sistema.”*^[15]

El 13 de Octubre del 2010, el Lic. Randall Murillo Representante de la Cámara Costarricense de Construcción emitió el criterio de su representada ante la Comisión. Este enfatizó que celebran esta iniciativa ya *“que realmente viene a hacer un aporte significativo al tema de la vivienda y específicamente desde el punto de vista de nuestra cámara, o desde el sitio que nos corresponde, como empresarios, podemos decir que por dos razones fundamentales. Uno es la situación que vive en este momento el sector de la construcción, que es crítica.”*^[16]

Ante las observaciones expresadas en el oficio anteriormente citado, el Lic. Murillo manifestó lo siguiente ante la Comisión: *“Hemos estado analizando y consideramos oportuno valorar la posibilidad real de ampliar el rango de acción del proyecto de ley hasta el sexto estrato. De pronto, ahí podrían darse consideraciones, porque sabemos que el estrato seis alcanza a un poco más del millón de colones de ingreso; pero, sin embargo además o específicamente del ingreso específico, podríamos estar hablando, consideramos oportuno, de generar proyectos mixtos que tan necesarios se hacen*

en este país... El otro tema que nos preocupa un poco es el llevar el alcance o el beneficio de esta ley a específicamente ampliaciones y remodelaciones, creemos que por ahí existen ya algunos instrumentos que no van a dejar de existir para las personas que ya tienen una vivienda y que podrían optar por esas posibilidades para ampliar o remodelar su vivienda. Nos parece que el objetivo de la ley debería ser específicamente dotar de vivienda, hacer propietarios a todas aquellas personas o familias que hoy no tienen posibilidades reales de tener una casa propia digna.”^[17]

2.5 FEDERACIÓN DE MUTUALES

La Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos efectuó una sesión de trabajo el 18 de Agosto del 2010 en donde se tuvo la participación del Lic. Óscar Alvarado Bogantes, Licda. Lilliam Agüero Valerín y Licda. Eugenia Meza, miembros de la Federación de Mutuales. El Lic. Alvarado expresó que “son muy pocas las familias que están resolviendo su problema habitacional, problema habitacional para ese grupo de familias. La mayoría de gente a la que se le está llegando con el bono familiar para la vivienda son familias de escasos recursos, que está bien eso, pero también creemos que cuando se creó el bono estaba diseñado para ir más allá, a familias que son productivas al país y que requieren vivienda.”^[18] Además, el Lic. Alvarado comentó que esta iniciativa de ley “puede marcar un antes y un después en el tema de vivienda.”^[19]

La Licda. Agüero explica que el Sistema Financiero Nacional de Vivienda se ha concentrado en el primer y segundo estrado, dando como resultado que el 88% de los bonos sean brindados a familias con ingresos base de hasta dos salarios base de un operario en construcción. Solamente el 11.4% de los bonos se han colocado en estratos equivalentes a tres o cuatro veces el ingreso de dicho operario. Estas cifras describen lo que actualmente los miembros de la clase media viven y de que el mismo ha sido un sector abandonado. Ante esto, la Licda. Agüero describe a continuación lo siguiente: “Qué es lo que pasa, entonces, con estas familias? Estas familias no tienen suficiente capacidad de pago como para poder acceder a los sistemas o a las ofertas del mercado financiero para poder obtener préstamo y acceder a una solución de vivienda y el mercado, en este momento, dada esa situación, pues tampoco ofrece soluciones con un valor acorde a las expectativas y a las capacidades que ellos tienen. Están como en un limbo, no son ni tan ricos para pedir un préstamo normal, que pueden pedir en el sistema financiero tradicional, pero tampoco han podido tener acceso, a través del bono, a alguna solución.”^[20]

Para explicar el funcionamiento del denominado bono diferido, la Licda. Agüero muestra a los presentes un ejemplo práctico en donde se toma a una familia con ingresos equivalentes a cuatro salarios base de un operario en construcción. Esta familia, en las condiciones actuales, tiene una capacidad de pago de una cuota mensual de aproximadamente de 230000 colones. Con esta cuota, podrían tener acceso a un bono de aproximadamente 2600000 colones y un crédito máximo de aproximadamente 18600000 colones. Con el concepto de bono diferido, la Licda. Agüero explica que “el bono familiar es el mismo monto, los dos millones seiscientos cincuenta; pero, puede subir el monto del crédito al que tiene acceso, por cuanto la cuota que ya él no puede pagar por falta de capacidad se subsidia a través del bono, de forma tal que entonces el crédito, en lugar de dieciocho millones, el puede acceder a un crédito de veinticinco millones novecientos cuarenta y ocho. El aporte básicamente es el mismo, el ahorro obligado que se haría dos millones y medio; de forma tal que esta misma familia puede tener acceso a una solución de veintiocho millones quinientos cuarenta y tres.”^[21]

Seguidamente, la Licda. Agüero explicó el cómo esta familia en el ejemplo ilustrado enfrentaría el crédito brindado. Ante esto, la Licda. Agüero enfatizó que “...para el primero año, vimos que la familia lo máximo lo que tenía de capacidad de pagar, según ingresos, eran doscientos mil trescientos setenta y seis. Quiere decir que cada mes, del monto del bono de los dos millones seiscientos cincuenta que depositó en esa entidad que calificó a esa familia, se tomarían setenta y seis mil quinientos sesenta y tres para complementar la cuota que le corresponde para acceder a los veinticinco millones que es el monto de crédito máximo que podría acceder.

El modelo plantea que la familia, conforme avance en el tiempo, va aumentando su nivel de ingresos, cuando mínimo los aumentos tradicionales que este país practica sobre los salarios mínimos, que normalmente andan entre un dos o cinco por ciento (5%) más o menos, dependiendo de cómo esté la economía.

Entonces, conforme la familia va aumentando su nivel de ingresos, la cuota va aumentando consecuentemente y el subsidio va disminuyendo consecuentemente también; hasta el año quinto...; el modelo está planteado para el estrato cuatro hasta el año quinto, en cuanto que ya la familia se demuestra que prácticamente ya tiene autocapacidad de pago suficiente y ya el monto del bono se ha agotado en la participación de la cuota y en adelante la familia continua sola, atendiendo la operación de crédito que contrajo.^[22]

Por último, la Licda. Eugenia Meza comentó que cree en que la iniciativa de ley es importante para la clase media existente. Además, comentó ante los presentes que *“...la amplitud y la profundidad de la clase media, efectivamente, creo que sí ha sido una gran fortaleza en Costa Rica y precisamente, este proyecto tiende a resguardar ese patrimonio que nosotros tenemos en nuestro país, la clase media.”^[23]*

2.6 AUDIENCIA DE LAS REPRESENTACIONES DE LAS COOPERATIVAS COOPENAE, COOPESERVIDORES Y COOPEALIANZA

Ante La Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, se presentaron en audiencia el Sr. José Eduardo Alvarado, Representante de COOPENAE, Sr. Óscar Hidalgo, Representante de COOPESERVIDORES y Sr. Francisco Montoya, Representante de COOPEALIANZA. El Sr. Montoya comenta que cooperativas como COOPEMEP consideran el proyecto beneficioso. Esto debido a que el proyecto genera *“...la posibilidad de que el fondo se pueda diferir y se pueda contribuir al pago de las mensualidades, eso lo que va a generar es una gran bondad para que muchas familias de clase media de este país realmente pueda tener acceso a una vivienda digna... Entonces, nos parece que sin duda la modificación que se le está haciendo al proyecto de ley, sin duda y tal vez me atrevería a decir que es la modificación más importante que ha tenido el Sistema Financiero Nacional la Vivienda, en sus veinticinco años.*

...Creo que con esta modificación, lo que va a permitir es una mayor equidad de acceso, para que mucha gente pueda adquirir casa y estoy casi convencido de que mucha gente que hoy, tal vez esté ocultando o pretendiera ocultar ingresos, eso no los va a hacer, sino que va a poder mostrar todos sus ingresos para poder acceder a esta nueva modalidad.”^[24]

3.- INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS^[25]

El Informe de Servicios Técnicos fue entregado mediante el Oficio ST-239-2010 I, elaborado por la Licda. SusanaZúñiga y Licda. Annette Zeledón. Este informe fue revisado y aprobado por la Licda. Gloria Valerín Rodríguez. El texto presenta las siguientes observaciones:

El Informe advirtió sobre la eliminación que se dio en el texto base de la *“referencia a las personas adultas mayores como beneficiarios del fondo, así como el párrafo final de dicho artículo donde se establecía cuál sería el instituto encargado de definir quiénes tendrían la condición de adultos mayores.”^[26]* **Estas observaciones fueron incorporadas en el texto aprobado.**

Uno de los señalamientos de interés de este Informe, es el criterio emitido en torno a la inclusión de un quinto estrato. El Informe indicó que con esta ampliación en la cobertura para incluir a la clase media, se estarían *“restringiendo los recursos que actualmente se destinan a atender las necesidades de los estratos donde se encuentra la población de más bajos ingresos y sectores más necesitados del país.”^[27]* Sin embargo, esta afirmación es incorrecta toda vez que el proyecto no introduce reforma alguna al artículo 59, que es donde se establecen los recursos para atender las necesidades de las familias que viven en situación de pobreza extrema, riesgo, tugurio y/o precario o afectados por emergencia, es decir, quienes necesitan una atención completa, tal como lo verifica la primera consulta emitida por el BANHVI (Revisar el Apartado N°2 denominado Consultas).

El Informe de Servicios Técnicos también indica que *“a no ser que se otorguen mayores ingresos al Fondo o se limiten los recursos por estrato, difícilmente se tendrían los recursos para financiar las necesidades de vivienda del estrato 5, o bien se tendrían que variar las prioridades del BANHVI.”*^[28] Al respecto debe señalarse, en primer lugar, que el proyecto no busca cambiar las fuentes de ingreso del BANHVI establecidos en los Artículos No.46, 47 y 48, y en segundo lugar, que ya existen las prioridades del 2011, como lo demuestra las siguientes Figuras (No.1 y No.2) tomado de la presentación de la Política y Plan Nacional de Vivienda de octubre de 2010; esta facultad le corresponde siempre al Poder Ejecutivo.

Lo que se requiere es que el Gobierno cumpla con el traslado de recursos del 3% del Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República que para el 2001 serían 164000 millones de colones. Además, que verdaderamente se trasladen los recursos de Impuesto Solidario en tiempo y oportunidad, pero lamentablemente ambos temas no se abordan en este proyecto N° 17797.

Figura No.1

Metas para el 2011: Inversión (en millones de colones)

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

Fuente: Política y Plan Nacional de Vivienda Octubre 2010

Figura No.2

Metas para el 2011: Inversión (en millones de colones)

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

Fuente: Política y Plan Nacional de Vivienda Octubre 2010

- Sobre las reformas a la Ley del DESAF se realizan las siguientes observaciones:
- La ley originalmente plantea que el Ministerio de Hacienda debe girar un porcentaje de recaudación del Impuesto de Ventas, en la práctica esto nunca se ha ejecutado pues este rubro tiene compromisos que limitan su ejecución, siendo aquí que la problemática se origina al estimar la asignación en virtud de un porcentaje de la recaudación, ahora bien la nueva ley del DESAF modifica esta forma de estimar la asignación reformando el Artículo 15 y definiendo la contribución del Ministerio de Hacienda igual a 593.000 salarios base con ello el legislador pretendió simplificar el tema. Por otra parte, el origen de los fondos que han sido asignados al FOSUVI han sido proporcionados a través del recaudo del 5% de las planillas de los trabajadores por ello en el Artículo 4 de la Ley DESAF, modifica el Artículo 46 de la Ley 7052 y agrega: *“En ningún caso percibirá un monto inferior al equivalente al treinta y tres (33%) de los recursos que el FODESAF recaude por concepto del recargo del cinco por ciento (5%) establecido en el inciso b) del Artículo 15 de la Ley N°5262 y sus reformas.”*^[29] Aún así y con el afán de salvaguardar la capacidad del FOSUVI, para atender los programas de viviendas, la citada reforma legal agrega un Transitorio V: *“Durante los cinco años siguientes, contados a partir de la entrada en vigencia de esta ley, los fondos asignados anualmente al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según el Artículo 4 de esta ley, en ningún caso podrán ser menores a la totalidad del presupuesto asignado a ese sistema en el año 2009, ajustado según el incremento del costo de vida.”*^[30]
- Acerca de la apreciación por parte del Informe de Servicios Técnicos sobre la falta de señalamiento del cómo se va a diferir el bono, se concluye que se coincide con este punto, pero es importante aclarar que la mejor forma de precisar estos aspectos de nuevo modelo que impone el proyecto de ley es vía Reglamento ya que son aspectos de carácter muy operativo y dinámico. En conclusión, la aplicación de la reforma contenido requiere indiscutiblemente de un Reglamento emitido por el BANHVI para operar el nuevo esquema.

- Sobre la apreciación colocada en el Informe sobre el permitir mayor nivel de crédito, la familia aumenta el monto de gastos de formalización, la misma es válida. Pero, hay que valorar que en el contexto actual no son los gastos de formalización lo que limitan a las familias para tener casa propia, **es la imposibilidad de acceder fuentes de financiamiento que originen una cuota que se aproxime a su capacidad de pago.**
- Este Departamento comenta que el aumento salarial previsto de conformidad con la política de salarios no es suficiente para asegurar el cumplimiento del modelo discutido en el presente proyecto. Ante esto se comenta que se ha realizado modelos para sensibilizar las proyecciones, estresando las condiciones económicas de la familia. El objetivo del modelo es definir la capacidad de la familia de poder comprometer el 30% de su ingreso neto para la atención de la deuda en un plazo razonable, como es evidente entre mayor el nivel de ingreso mayor capacidad tiene la familia de alcanzar con sus propios recursos la meta del 30%.
- Manifiesta el Departamento de Servicios Técnicos que con el proyecto **se abre la posibilidad de dar más crédito por medio de los entes autorizados en el sistema financiero para la vivienda a diferentes familias, que no calificarían para optar por créditos del sistema financiero.**
- Según la técnica legislativa, comenta este Departamento, no es conveniente dejar un artículo tan extenso como el Artículo 54 propuesto y recomienda constar en un Reglamento la mayoría de sus contenidos. Ante este comentario, se detalla que se coincide con esta posición, ya que el contenido del Artículo 54 podría simplificarse y dejar en un Reglamento aspectos relativos a la operativa de la Ley. Sin embargo, el BANHVI está de acuerdo con el texto sustitutivo donde se realiza la redacción de este artículo.

4.- PROCEDIMIENTO DE CONSULTA TEXTO SUSTITUTIVO Y PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL

En su sesión del 23 de noviembre de 2010 la Comisión Permanente de Asuntos Económicos decidió aprobar el texto sustitutivo. Dada la relevancia que reviste esta iniciativa para dar respuesta a la situación de adquisición de vivienda de la clase media del país, los señores Diputados integrantes de la Comisión tomaron la decisión de realizar la consulta obligatoria del texto sustitutivo al Banco Hipotecario de la Vivienda y luego de aprobado éste, se mandó a publicar en el Diario Oficial La Gaceta.

El Banco Hipotecario de la Vivienda realizó algunas observaciones al texto sustitutivo. En la propuesta de modificación de los Artículos 51, 52 y 54 se incorpora como potenciales beneficiarios "...las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar...", sobre lo cual consideraron lo siguiente:

- Las parejas jóvenes forman parte del concepto de familias por lo que resultaría redundante especificarlo, sin embargo, manifiestan no tener inconveniente alguno en que se mantenga en el texto.
- En la propuesta de modificación del Artículo 51 se indicó que la "...condición de adultos mayores sin núcleo familiar deberá ser certificada por el Instituto Mixto de Ayuda Social, sin embargo, ya el Artículo 59 de la Ley 7052 establece que esta calificación le corresponderá al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM). Esta modificación fue incorporada al texto.
- Finalmente, el BANHVI indicó la conveniencia de introducir una aclaración en la tercera frase c) del artículo 54 propuesto, para que se leyera de la siguiente manera: "...mientras los créditos se estén atendiendo **parcialmente** con recursos del subsidio del bono familiar de vivienda, no se podrá en ningún caso autorizar la imposición de nuevos gravámenes sobre estos inmuebles." Esta observación también fue incorporada al texto

5.- OBSERVACIONES DE FONDO

Los cambios introducidos en el texto dictaminado en relación con el texto base, se centran en los siguientes aspectos:

- Se volvió a incluir a los adultos mayores con beneficiarios del bono, tal como lo recomendara Servicios Técnicos, con el respectivo establecimiento de la instancia encargada de certificar esta condición.
- También se incorporaron como beneficiarios a las personas con discapacidad y parejas jóvenes.
- Se incorporaron las remisiones a las leyes Ley No 7600 Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad del 02 de mayo de 1996, Ley No 8261 Ley General de la Persona Joven, del 2 de mayo de 2002 y la Ley No 5476 Código de Familia, del 12 de diciembre de 1973, para dar mayor seguridad jurídica a la iniciativa.
- La propuesta inicial fue ampliar la cobertura del bono al quinto estrato, sin embargo, por consenso de los señores Diputados de todas las fracciones políticas, esa cobertura se amplió hasta el sexto estrato.
- Se modificó la redacción del artículo 53, a petición de la Ministra de Vivienda con el propósito de incorporar al Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU) como parte de las entidades no supervisadas que participarían en este proyecto de bono diferido.
- Se modificó el artículo 46 con el propósito de armonizar la ley con los cambios introducidos, y generar seguridad jurídica a los operadores de la norma.
- Sobre las principales observaciones del Informe de Servicios Técnicos, es necesario señalar que esta iniciativa de ley no viene a comprometer los recursos para la atención de los sectores más desposeídos de la población, para financiar el programa de vivienda para clase media. Tal como se indicara antes, el artículo 59 de la Ley 7059 establece que el 40% de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda se destinarán para atender a las familias que viven en situación de pobreza extrema (ver criterio del BANHVI en el apartado de consultas).
- Por otra parte, la Política y Plan Nacional de Vivienda establecieron ya las prioridades de los programas de Vivienda, el cual se compone de recursos del FOSUVI, Presupuesto de la República, Ley 8448, Ahorro y Préstamo del INVU, Impuesto Solidario y Préstamos, lo cual garantiza aún más que los estratos de más bajos ingresos también tienen asegurado su financiamiento para vivienda (ver cuadro con los montos respectivos en el apartado Informe de Servicios Técnicos).
- Se considera importante destacar que dentro las observaciones hechas por la Cámara Costarricense de la Construcción se indicó como innecesario incluir las ampliaciones y remodelaciones en el proyecto de ley. Sin embargo, en el Informe Nacional Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica del 2009 realizado por FUPROVI, se indica un aumento considerable en el problema de reparación de viviendas. Algunas conclusiones que se señalan en el presente informe son las siguientes:^[31]
 - } La cantidad de Viviendas Individuales Ocupadas (VIO) presente en el 2009 es de 1.256.701 unidades, el cual experimentó un incremento de 33.572 unidades con respecto del 2008.
 - } El Déficit Cuantitativo (DC) o Faltante Natural mostró un resultado de 22.589 unidades para el 2009, aumentando el mismo en 4.157 unidades, lo cual representa que el incremento de este valor con respecto del 2008 del 22.6%.
 - } De acuerdo con las afirmaciones de este Informe, el Informe realizado en el 2008 se redactó la propuesta de una nueva fórmula de cálculo del Déficit Cualitativo (DC), ya que el cálculo anterior no incluye las viviendas que requieren mejoras. Por lo tanto, a raíz de este cambio, se puede decir que *“en lugar de hablar de un Déficit Cualitativo que afecta a un 15% de la VIO, se debe hablar de un Déficit Cualitativo Real que afecta a un 55% de la VIO.”*^[32]
 - } El DC (calculado de la manera anterior) presentó un resultado de 164454 unidades, lo cual representa un aumento de 6.695 con respecto del 2008. De acuerdo con el razonamiento presentado en el Informe, este incremento se debe al *“crecimiento de las viviendas en mal estado, que sumaron 9.759 unidades más, pero esta cantidad fue contrarrestada por la*

disminución de las viviendas regulares y buenas con hacinamiento que ascendieron a 3.064 unidades.”^[33]

-)} El DCR (calculado con la inclusión de las viviendas que requieren mejoras) para el 2009 es de 689.815 unidades, en donde se presentó un incremento de 66.377 unidades con respecto del 2008. En el presente Informe, FUPROVI describe que el *“comportamiento del DCR, está marcado principalmente por las viviendas en estado regular.”^[34]*
-)} La principal conclusión presente en el Informe mencionado es que a pesar del crecimiento del VIO, este se presenta *“acompañado de un proceso de deterioro de las viviendas.”³⁵*

Por estas razones es que no se consideró de recibo la mencionada propuesta de la Cámara de la Construcción, de otorgar el bono sólo para la construcción de nuevas viviendas.

- Los diferentes sectores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como el Ministerio de Vivienda, Mutuales, BANHVI, Asociaciones de Vivienda de Interés Social y Cooperativas se manifestaron decididamente a favor del proyecto.

En virtud del trabajo realizado por las diversas fracciones que participaron en la discusión y enriquecimiento de esta iniciativa, teniendo en cuenta que el texto sustitutivo no presenta problemas de legalidad ni constitucionales, que se envió a publicar en el Diario Oficial La Gaceta, que ha seguido correctamente el procedimiento parlamentario, y que el país requiere soluciones en el tema de vivienda para la clase media, sometemos a consideración del Plenario Legislativo esta iniciativa recomendando su aprobación para que se convierta en Ley de la República.

El texto es el siguiente:

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

**MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO
NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA,
N.º 7052, Y SUS REFORMAS**

ARTÍCULO 1.- Refórmense los artículos 51, 52 y 54 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, y sus reformas y se lea de la siguiente manera:

Artículo 51.- Serán elegibles para recibir el beneficio del fondo, las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar, que no tengan vivienda o que, teniéndola, dichas viviendas requieran reparaciones o ampliaciones. Asimismo, sus ingresos mensuales no deberán exceder el máximo de seis veces el salario mínimo 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 (CONAPAM).

Para efectos de la presente Ley, se entenderá por personas con discapacidad lo establecido en las siguientes leyes: Ley N° 7.600: Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad del 02 de mayo de 1996 y parejas jóvenes lo establecido en la Ley N° 8261: Ley General de la Persona Joven, del 2 de mayo de 2002 y la Ley N° 5476: Código de Familia del 12 de diciembre de 1973”

Artículo 52.- El monto máximo del beneficio del fondo se otorgará como donación a las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar, cuyos ingresos mensuales no excedan el límite mayor del salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Por encima de este y hasta el máximo de seis salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción, el monto del subsidio se definirá en relación inversa al ingreso mensual familiar,

conforme al Reglamento del Fondo de subsidios para la vivienda (Fosuvi) y se otorgará también como donación.”

“Artículo 54.- Las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar que reciban el subsidio y cuyos ingresos sean iguales o inferiores a seis salarios mínimos previstos en esta Ley, podrán obtener del Sistema créditos habitacionales, de acuerdo con su capacidad de pago y el Reglamento de este Fondo.

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá autorizar que el subsidio del bono familiar de vivienda también pueda aplicarse en forma diferida para amortizar parcialmente los créditos a que se refiere el párrafo anterior, de acuerdo con las siguientes normas y las que reglamentariamente emita dicha entidad:

a) El monto del subsidio se depositará en la entidad autorizada acreedora, en cuentas separadas, individualizando al respectivo destinatario y con el único propósito de que se utilice para este plan de inversión. Mientras la finalidad última de dichos recursos no se haya alcanzado plena y legalmente, los recursos son fondos públicos, propiedad del Banhvi y respecto a ellos no podrán alegarse derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas por parte de las entidades autorizadas, los beneficiarios o destinatarios. En estos casos se alcanzará la finalidad cuando el subsidio se haya agotado legalmente.

b) Conforme sea necesario atender la amortización del crédito e intereses corrientes, la entidad autorizada acreedora utilizará los recursos del subsidio para cubrir parcialmente el pago de la cuota de acuerdo con el porcentaje que señale el Reglamento. Los depósitos deberá hacerlos al Banhvi en un solo tracto, en el momento en el que se formalicen las operaciones sujetos a este y a la reglamentación definidos por el Banhvi.

c) Los créditos sujetos a este programa serán exclusivamente para los siguientes programas: compra de vivienda existente, compra de lote y construcción de vivienda, construcción en lote propio y ampliaciones y mejoras de vivienda propia. En igual forma, los inmuebles solo podrán soportar las hipotecas que se generen de estos planes de inversión, y deberán estar completamente libres de otras hipotecas, gravámenes, embargos y anotaciones. Mientras los créditos se estén atendiendo parcialmente con recursos del subsidio del bono familiar de vivienda, no se podrá, en ningún caso autorizar la imposición de nuevos gravámenes sobre estos inmuebles. El Registro Inmobiliario inscribirá las hipotecas a que se refiere el presente artículo, con la indicación de que la cuota del pago lleva un componente de recursos del bono familiar de vivienda y no anotará ni inscribirá nuevos gravámenes hipotecarios mientras el gravamen precedente no haya sido cancelado a nivel registral.

d) El pago parcial con cargo al subsidio se hará simultáneamente, cuando el deudor a su vez realice el pago de una cuota con cargo a su patrimonio. Ante la mora administrativa o judicial o cuando el beneficiario incumpla las obligaciones previstas en el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o del artículo 777 del Código Civil, se deberá suspender la aplicación del subsidio para la atención del pago de la deuda y conforme se disponga en el reglamento. La suspensión podrá ser cautelar o definitiva, y la reanudación de los pagos solo se podrá hacer de acuerdo con el procedimiento reglamentario, buscando satisfacer primordialmente el interés público.

e) En casos como fallecimiento del deudor, destrucción del inmueble por fenómenos naturales y otros similares en los cuales la deuda se cancele mediante la aplicación de pólizas, todos los saldos o remanentes del subsidio serán reintegrados sin mayor trámite al Banhvi. Igual procedimiento podrá aplicarse -de existir necesidad- en casos como intervención, liquidación de la entidad, fusión y quiebra. El Banhvi dictará las normas necesarias para atender este tipo de casos; dichas normas serán de acatamiento obligatorio para interventores, curadores y liquidadores. Se entiende que en todos los casos en que se llegue a autorizar a los beneficiarios la venta del inmueble y existan remanentes del subsidio pendientes de aplicación, no procederá respecto a ellos una novación de deudor. Estas

autorizaciones solo podrán otorgarse por excepción y en casos muy calificados, conforme se disponga en el Reglamento.

f) Siempre que la aplicación de los recursos esté suspendida por razones como las indicadas en los incisos d) y e), los remanentes serán girados al Banhvi con sus rendimientos no liquidados o podrán permanecer bajo administración de la entidad autorizada capitalizando los rendimientos, todo de acuerdo con las regulaciones del reglamento y las instrucciones o medidas cautelares que vaya dictando el Banhvi para cada caso o conjunto de estos casos.

g) En los casos de remate judicial o de dación en pago se aplicarán las siguientes reglas:

i) Si la entidad autorizada se adjudica el inmueble por remate o por dación en pago, deberá reintegrar al Banhvi el monto de los recursos empleados para el pago de la cuota, una vez que se hayan aplicado los procedimientos establecidos en las normativas que al efecto ha dispuesto la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre la distribución de utilidades en la venta de bienes adjudicados.

ii) Si en remate judicial un tercero se adjudica el inmueble, la entidad autorizada reintegrará al Banhvi los recursos del bono familiar efectivamente utilizados para amortizar la deuda, una vez que le haya sido liquidado el saldo de su acreencia en sede judicial. El plazo y la forma de pago serán establecidos en el reglamento.

h) Las entidades autorizadas deberán invertir los recursos del subsidio no sujetos a disponibilidad inmediata, en valores de la más alta seguridad y rentabilidad, conforme a las instrucciones y disposiciones que dicte el Banhvi y los intereses serán trasladados a este, y formarán parte del Fondo de subsidios para la vivienda (Fosuvi).”

ARTÍCULO 2.- Adiciónase un nuevo artículo 53 a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, y sus reformas. El texto dirá:

“Artículo 53.- El subsidio del bono familiar de vivienda podrá utilizarse también para la atención del plan de inversión previsto en el artículo 54 y únicamente por las entidades autorizadas del Sistema que cumplan los siguientes requisitos y obligaciones:

a) Cuando se trate de entidades autorizadas privadas, someterse obligatoriamente a la aplicación de los principios y las normas técnicas de control interno que emita la Contraloría General de la República y que estén dirigidas a sujetos de derecho privado custodios o administradores de fondos públicos. La auditoría interna del Banco Hipotecario de la Vivienda(BANHVI) y de cada entidad autorizada, serán responsables de velar por el correcto cumplimiento de dichos principios y normas de conformidad con las normas que emita el BANHVI.

b) Firmar con el Banhvi un contrato de administración de los recursos, con los derechos y las obligaciones previstos en estas normas y en el reglamento que al efecto emitirá su Junta Directiva y rendir las cauciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que acuerde el Banhvi al respecto.

c) Además, aquellas entidades que estén sometidas a fiscalización y supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras deberán cumplir con el requisito de no encontrarse en situación de irregularidad financiera conforme a la normativa de ese órgano

Artículo N° 3. Refórmase el párrafo primero del artículo 46 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, y sus reformas, y se lea de la siguiente forma:

Artículo 46.- Créase el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), con el objetivo de que la familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio. Será administrado por el Banco y estará constituido por los siguientes aportes:

(...)”.

Rige a partir de su publicación.

DADO EN SAN JOSÉ, EN LA SALA DE SESIONES DE LA COMISIÓN DE PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS ECONÓMICOS, A LOS VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

Víctor Hugo Víquez Chaverri
Presidente

Patricia Pérez Hegg
Secretaria

Jorge Angulo Mora

Edgardo Araya Pineda

Juan Carlos Mendoza García

Luis Fernando Mendoza Jiménez

Martín Monestel Contreras

José Roberto Rodríguez Quesada

María Jeannette Ruiz Delgado
Diputados

Comisión Permanente de Asuntos Económicos

23-11-2010 SBC/MRMU

1 vez.—O. C. N° 20339.—Solicitud N° 43818.—C-868700.—(IN2010103657).