

# LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, miércoles 02 de marzo de 2011, n. 43

Banco Hipotecario de la Vivienda

Junta Directiva

3º—El texto de la referida Ley N° 8924, en vías de publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*, es el siguiente:

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

LEY N° 8924

MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO  
NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL  
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA,  
N.° 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.° 7052, de 13 de noviembre de 1986, y sus reformas. El texto dirá:

“**Artículo 51.**—Serán elegibles para recibir el beneficio del fondo, las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y las personas adultas 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 una persona obrera no especializada de la industria de la construcción.

La condición de personas adultas 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.° 7600, Ley de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad, de 2 de mayo de 1996, y, por parejas jóvenes, lo establecido en la Ley N.° 8261, Ley general de la persona joven, de 2 de mayo de 2002 y la Ley N.° 5476, Código de Familia, de 21 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 personas adultas mayores sin núcleo familiar, cuyos ingresos mensuales no excedan el límite mayor del salario mínimo mensual de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción. Por encima de este y hasta el máximo de seis salarios mínimos mensuales de una persona obrera no especializada 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 las personas adultas 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, las personas beneficiarias o destinatarias. 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 sujetas a éste y a la reglamentación definidas 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 sólo 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 autorizar, en ningún caso, 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 la persona deudora, 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 de la persona deudora, 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 personas interventoras, curadoras y liquidadoras. Se entiende que en todos los casos en que se llegue a autorizar a las personas beneficiadas la venta del inmueble y existan remanentes del subsidio pendientes de aplicación, no procederá respecto a ellas una novación de deudor. Estas autorizaciones sólo 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 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 Generalde Entidades Financieras (Sugef) 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; los intereses serán trasladados a este y formarán parte del 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 personas sujetas de derecho privado custodias o administradoras de fondos públicos. La auditoría interna del 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) Las entidades que estén sometidas a fiscalización y supervisión de la Sugef deberán cumplir el requisito de no encontrarse en situación de irregularidad financiera conforme a la normativa de ese órgano.

## **ARTÍCULO 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. El texto dirá:

**“Artículo 46.**—Créase el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), con el objetivo de que las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias 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»

4º—De conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se concede a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a las entidades y personas representativas de intereses de carácter general o corporativo, audiencia por el plazo de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la publicación del documento en el Diario Oficial La Gaceta, para que expongan su parecer, observaciones, objeciones o comentarios, respecto al texto del borrador de reglamento y del respectivo contrato de administración de recursos, los cuales deben ser remitidos a la Gerencia General del BANHVI.

Publíquese en el Diario Oficial *La Gaceta* por una sola vez.

Acuerdo Unánime.”

Junta Directiva.—David López Pacheco, Secretario.—1 vez.—O. C. N° 20471.—C-405020.—(IN2011010777).