ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

REFORMA A LA LEY Nº 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1986 Y SUS REFORMAS, PARA MEJORAR LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA A CAUSA DE DESASTRES

PODER EJECUTIVO

EXPEDIENTE N.° 21.764

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

NOTA: **A solicitud del proponente, este Departamento no realizó la revisión de errores formales, materiales e idiomáticos que pueda tener este proyecto.**

PROYECTO DE LEY

REFORMA A LA LEY Nº 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1986 Y SUS REFORMAS, PARA MEJORAR LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA A CAUSA DE DESASTRES

Expediente N.° 21.764

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Costa Rica presenta condiciones de vulnerabilidad ante amenazas naturales, con potencial destrucción de obras públicas y privadas. Durante los últimos diez años, la experiencia acumulada tras emergencias como las ocasionadas por el terremoto de Cinchona (2009), la tormenta tropical Tomas (2010), el terremoto de Nicoya (2012), el huracán Otto (2016) o la tormenta tropical Nate (2017), entre otras, ha expuesto la urgencia de mejorar los instrumentos de política pública con los que cuenta el Estado costarricense tanto para atender a las personas afectadas como para recuperar los bienes perdidos. Con el avance del cambio climático, es razonable esperar que en el futuro el país lidiará con fenómenos naturales de iguales o peores consecuencias.

Los eventos declarados como Emergencia Nacional de acuerdo con la Ley N°8488, *Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo*, del 22 de noviembre del 2005 suelen ocasionar daños en viviendas, ya sea de manera parcial o total, que, en principio, son objeto de abordaje durante la fase de reconstrucción. En este sentido, durante la Administración Alvarado Quesada, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) ha implementado acciones para optimizar la evaluación de daños por emergencias, la atención de las personas afectadas y la recuperación de los bienes dañados; así, por ejemplo, se han puesto en marcha el *Protocolo para la Evaluación de Daños en Vivienda por Emergencia*, el *Protocolo para la Atención Interinstitucional de Emergencias en Vivienda* o el *Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Orientación de las Personas Afectadas en Vivienda por Emergencias y la Atención de Asentamientos Informales* que se firma con las municipalidades.

Asimismo, durante los últimos años, el país ha conseguido importantes avances en materia de reforma legislativa y reglamentaria. En 2017, por ejemplo, se aprobó la Ley N°9497, *Reforma del artículo número 50 de la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986, para mejorar la atención de las familias damnificadas por emergencias*, reforma que eliminó el tope máximo del Bono Familiar de Vivienda para las personas en tal situación, quienes anteriormente recibían un máximo de siete millones y medio de colones aproximadamente. Se reformó además el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con lo que se elevó el tope salarial máximo del núcleo familiar como requisito para calificar a un subsidio total (de un salario y medio a tres salarios mínimos de un obrero no especializado de la

industria de la construcción), se incluyó una definición de terrenos no aptos para la construcción que hoy por hoy permite a las personas calificar aun si tienen propiedades inscritas en el Registro Nacional (siempre que hayan sido afectadas por caso fortuito, fuerza mayor o desastres), se sustituyó el estudio de trabajador social por la Ficha de Información Social del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), y se estableció en un año la vigencia de la documentación presentada ante las entidades autorizadas.

Pese a los esfuerzos realizados hasta la fecha, la reposición de viviendas dañadas a raíz de desastres continúa siendo un reto de gran envergadura para el Estado costarricense, con el agravante de que existen situaciones particulares que impiden el acceso a recursos y que escapan por completo del ámbito de acción gubernamental en este momento; por ejemplo, entre los casos que ilustran por qué ha sido difícil conectar las demandas de las personas con la oferta de recursos disponibles (principalmente de dos fondos, a saber, el Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda y el Fondo Nacional de Emergencias de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias), cabe mencionar los siguientes: primero, personas afectadas que no cuentan con una condición migratoria regular, por lo que no pueden recibir beneficio alguno; segundo, personas afectadas que se aferran a la expectativa de que el Estado les dé no una vivienda de interés social sino una propiedad con el mismo tamaño y las mismas condiciones que la que poseían antes del desastre, que en zonas rurales puede suponer grandes terrenos; tercero, la realidad de un mercado de suelo urbanizado en el que la oferta de lotes aptos para la construcción y a precio asequible es reducida.

Dadas las situaciones anteriores, la reposición de vivienda tras desastres se mantendrá como un problema de política pública que requerirá de constante revisión e innovación. Aunque en los últimos años se han aprobado importantes iniciativas legislativas y reglamentarias que han contribuido a aumentar la cobertura, aún existen múltiples oportunidades de mejora que hacen urgente la aprobación de nuevas modificaciones, tanto de leyes como de reglamentos, todas ellas apuntado al objetivo de resolver la necesidad habitacional de un mayor número de personas por medio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

En este sentido, el proyecto de ley busca crear mecanismos de cooperación interinstitucional, principalmente entre el SFNV y la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), para el traslado de fondos que puedan ser invertidos en soluciones individuales o proyectos de vivienda, capitalizando el hecho de que las leyes constitutivas de ambas instituciones ya habilitan la posibilidad de realizar donaciones entre sí. Además, el proyecto flexibiliza requisitos para la obtención del Bono Familiar de Vivienda; en adelante, las personas que hayan perdido su núcleo familiar como consecuencia de una emergencia podrían recibir el beneficio, aunque vivan solas y sean menores de 65 años (actualmente, las personas adultas mayores sin núcleo familiar pueden acceder al Bono Familiar de Vivienda, pero no así las personas solas menores de 65 años, ni siquiera en aquellos casos en que han perdido su núcleo familiar a causa del desastre).

El país requiere revisar y optimizar el conjunto de instrumentos de política pública con los que atiende la fase de reconstrucción de las emergencias, sobre todo en cuanto sea para facilitar la atención de las personas afectadas y la recuperación de los bienes dañados. Las reformas incluidas en este proyecto de ley permitirán que la institucionalidad pública siga ampliando sus capacidades para enfrentarse a las consecuencias de las amenazas naturales, apuntando siempre al propósito de dar solución a una mayor cantidad de personas.

Las Diputadas y los Diputados tienen en sus manos un texto que marcaría un hito en la cooperación entre el BANHVI, como máxima autoridad en subsidios habitacionales, y la CNE, como máxima autoridad en manejo de emergencias. Por si fuera poco, la aprobación de este proyecto corregiría una de las mayores injusticias que perpetra en la actualidad el Estado costarricense: negar el Bono Familiar de Vivienda, por carecer de núcleo familiar, a personas que viven solas precisamente porque un desastre les arrebató a sus seres queridos.

En virtud de lo anterior, se somete a consideración ante los señores diputados el siguiente proyecto de ley: “**REFORMA A LA LEY Nº7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1986 Y SUS REFORMAS, PARA MEJORAR LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA A CAUSA DE DESASTRES”.**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA A LA LEY Nº7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1986 Y SUS REFORMAS, PARA MEJORAR LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA A CAUSA DE DESASTRES

ARTÍCULO 1- Se adicionan los incisos n), o), p), q), r) y s) al artículo 3 de la Ley Nº7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas. Los incisos son los siguientes:

Artículo 3- Para la aplicación de esta ley, se usarán las siguientes definiciones:

[…]

n) MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

o) CNE: Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

p) Desastre: Situación o proceso que se desencadena como resultado de un fenómeno de origen natural, tecnológico o provocado por el hombre que, al encontrar, en una población, condiciones propicias de vulnerabilidad, causa alteraciones intensas en las condiciones normales de funcionamiento de la comunidad, tales como pérdida de vidas y de salud de la población, destrucción o pérdida de bienes de la colectividad y daños severos al ambiente.

q) Emergencia: Estado de crisis provocado por el desastre y basado en la magnitud de los daños y las pérdidas. Es un estado de necesidad y urgencia que obliga a tomar acciones inmediatas con el fin de salvar vidas y bienes, evitar el sufrimiento y atender las necesidades de los afectados.

r) Plan General de la Emergencia: Es el instrumento de planificación que establece el efecto de causalidad entre el evento ocurrido, las acciones y la inversión que se realiza para enfrentar la emergencia, según la Ley N°8488, Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo.

s) Plan de Inversión: Documento que debe presentar la Gerencia General del BANVHI ante la Dirección Ejecutiva de la CNE para solicitar el desembolso de recursos del Fondo Nacional de Emergencias para la atención de casos de reparación o reconstrucción de vivienda, así como el traslado de familias damnificadas por una emergencia debidamente declarada.

ARTÍCULO 2- Se reforma el artículo 50 de la Ley Nº7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, para que en adelante se lea como sigue:

Artículo 50- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el bono familiar de la vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar, las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar y las personas afectadas por desastres que hayan perdido su núcleo familiar como consecuencia del evento. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

El monto del Bono Familiar para la Vivienda o subsidio, podrá ponderarse según el número de miembros de la familia, de conformidad con el reglamento de dicho Fondo.

No obstante lo indicado en el párrafo primero del presente artículo, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), mediante acuerdo razonado y a propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la entrega del bono a las familias que anteriormente hayan recibido el beneficio, pero que por desastres o producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono. Será condición que la familia continúe reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio y que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños ocasionados por el desastre. El monto máximo del subsidio indicado en el párrafo primero del presente artículo, se aplicará solo para las familias que, contando con lote o terreno propio, este no se haya visto afectado y conserve su vocación habitacional. En los casos en que la familia afectada o damnificada, amerite un traslado en razón de la pérdida, tanto del inmueble o lote, como de la construcción habitacional que se ubicaba en éste, no regirá dicho monto máximo.

ARTÍCULO 3- Se adicionan los artículos 50 bis, 50 ter, 50 quater, 50 quinquies, 50 sexies y 50 septies a la Ley Nº7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas. Los artículos son los siguientes:

Artículo 50 bis- Se crea, dentro del FOSUVI, el Programa de Financiamiento de Vivienda con recursos del Fondo Nacional de Emergencias, con el objetivo de que la CNE traslade recursos al BANHVI para atender, de manera expedita y efectiva, a personas afectadas por desastres naturales.

Los recursos trasladados al BANHVI por la CNE se podrán utilizar para la reparación, reconstrucción y la reposición de las viviendas afectadas total o parcialmente a causa de desastres. Se autoriza el uso de estos recursos para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición,

segregación, adjudicación de terrenos, obras de mitigación, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos para la reparación, la reposición y la reconstrucción de las viviendas afectadas total o parcialmente a causa de desastres, localizados en zonas rurales o urbanas.

Los casos de subsidio parcial con crédito serán remitidos a las entidades autorizadas para la obtención de la solución crediticia adecuada, sin que esta deba ser financiada con recursos del Fondo Nacional de Emergencias.

Artículo 50 ter- El procedimiento para el traslado de fondos será el siguiente:

a) La Gerencia General del BANHVI presenta a la Dirección Ejecutiva de la CNE el Proyecto de Inversión correspondiente a un proyecto de vivienda, o bien, a un grupo de al menos quince soluciones individuales. El Proyecto de Inversión deberá incluir: (i) Número de familias que serían beneficiarias de la obra a financiar, con nombres completos y números de identificación, que además deberán estar incluidas en el Plan General de la Emergencia y haber sido identificadas como personas afectadas por el desastre, según el procedimiento que para ello establezca el MIVAH; (ii) Costo estimado de la reposición de la vivienda para cada uno de los casos; (iii) Compromiso del BANHVI de realizar las obras con un enfoque preventivo, de manera tal que futuros eventos no generen afectaciones similares.

b) La Dirección Ejecutiva de la CNE revisa el Proyecto de Inversión y lo presenta ante la Junta Directiva de la CNE.

c) La Junta Directiva de la CNE aprueba el Proyecto de Inversión y lo comunica a la Gerencia General del BANHVI.

d) La Gerencia General del BANHVI presenta ante la Junta Directiva del BANHVI, los proyectos de vivienda o las soluciones individuales a través de las cuales se atenderán a las personas damnificadas.

e) La Junta Directiva del BANHVI aprueba los proyectos de vivienda o las soluciones individuales presentadas con sus respectivas personas beneficiarias, y en el mismo acto, solicita a la Junta Directiva de la CNE la liberación de recursos de acuerdo con el Proyecto de Inversión presentado anteriormente y debidamente aprobado.

f) La Junta Directiva de la CNE ordena el traslado los recursos solicitados para la atención de las familias damnificadas.

Artículo 50 quater- En aquellos casos que para el momento de la emergencia la vivienda estuviera habitada por varias familias, se financiará una solución habitacional para cada una de ellas siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos para ser beneficiarios de Bono Familiar de Vivienda.

Artículo 50 quinquies- Las auditorías internas del BANHVI y de las entidades autorizadas deberán aplicar en su gestión las disposiciones, normas, políticas, directrices y manuales técnicos de control interno que emite la Contraloría General de la República, entre ellos el “Manual de Normas Generales de control interno para la Contraloría General de la República y las entidades y órganos sujetos a su fiscalización”, en lo que se refiere al control y fiscalización de los recursos del FOSUVI que son girados a esas entidades por el Banco Hipotecario de la Vivienda. En igual forma las entidades autorizadas deben aplicar las disposiciones, normas, políticas, directrices y manuales que sobre la fiscalización de dichos recursos emita el Banco Hipotecario de la Vivienda. La fiscalización a que se refiere el punto anterior será de legalidad, contable y técnica y debe velar por el cumplimiento del destino legal de los recursos del FOSUVI otorgados a las entidades autorizadas. Corresponderá a las Juntas Directivas de cada entidad, ordenar a sus respectivas auditorías internas, la inclusión en sus planes de trabajo anuales, las actividades de fiscalización y control de estos recursos.

Artículo 50 sexies- La Auditoría Interna de la CNE tendrá facultades de control y fiscalización sobre los procedimientos atinentes al Proyecto de Inversión, para lo cual podrá solicitar información al BANHVI y las entidades autorizadas, que estarán obligados a entregar; así como establecer acciones conjuntas con la Auditoría Interna del BANHVI para implementar un control interno adecuado del uso de los recursos provenientes del Fondo Nacional de Emergencias y su ejecución al ser trasladados al FOSUVI. Adicionalmente en seguimiento de los resultados del Plan General de la Emergencia, la Unidad de Gestión de Procesos de Reconstrucción deberá fiscalizar la ejecución debida de los recursos traspasados y el cumplimiento de la causalidad entre las obras realizadas y las afectaciones reportadas.

Artículo 50 septies Los costos de los proyectos y soluciones de vivienda atinentes al Proyecto de Inversión, serán determinados de conformidad con los límites, procedimientos, trámites y controles ordinarios del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que el BANHVI velará por la correcta administración de los recursos asignados con el fin de maximizar el aprovechamiento en el mayor número de soluciones de vivienda posibles. Los costos señalados incluirán adicionalmente el porcentaje señalado por el artículo 49 de la Ley Nº 7052 relativos a la comisión por gastos administrativos que requieren las instituciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En los casos en los cuales por razones válidas el costo de un proyecto requiera de recursos adicionales a los aprobados originalmente, el BANHVI estará facultado, si lo estima procedente de conformidad con su normativa, a aprobar un financiamiento adicional, que serán financiados con los recursos del Fondo Nacional de Emergencias, debiendo de remitir la aprobación del financiamiento adicional a la CNE para que se proceda con la liberación de recursos correspondiente, según lo establecido en la cláusula quinta.

TRANSITORIO I- Esta ley regirá de manera retroactiva para decretos de emergencia vigentes al momento de su publicación, en todo aquello que beneficie a las personas afectadas.

TRANSITORIO II- El Banco Hipotecario de la Vivienda, elaborará un reglamento de la presente ley dentro del término de seis meses, contado a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José a los seis días del mes de enero del año dos mil veinte.

CARLOS ALVARADO QUESADA

Irene María Campos Gómez
Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos

Víctor Morales Mora
Ministro de la Presidencia

21 de enero de 2020

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Especial de la provincia de Alajuela, encargada de analizar, investigar, estudiar, dictaminar y valorar las recomendaciones pertinentes en relación con la problemática social, económica, empresarial, agrícola, turística, laboral y cultural de dicha provincia. Expediente Legislativo N.° 21.996.

El Departamento de Servicios Parlamentarios ajustó el texto de este proyecto a los requerimientos de estructura.