

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

**PROYECTO DE LEY**

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 66, 68 Y 69 DE LA LEY N.º 7052, LEY DEL  
SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL  
BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA) Y SUS REFORMAS**

**GIOVANNI GÓMEZ OBANDO  
DIPUTADO**

**EXPEDIENTE N.º 21.788**

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS  
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

## PROYECTO DE LEY

### **MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 66, 68 Y 69 DE LA LEY N.º 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA) Y SUS REFORMAS**

Expediente N.º 21.788

#### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Mediante la Ley N.º 9779, de 12 de noviembre de 2019, la Asamblea Legislativa autorizó al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), a otorgar subsidios a los habitantes de los territorios insulares de la República, sin necesidad de ningún título de propiedad o posesión, creando de esta manera un régimen especial aplicable solo a los habitantes de las islas.

Sin embargo, la reforma aprobada a la Ley N.º 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), resulta insuficiente, al no poder satisfacer de forma integral y oportuna, el acceso a una vivienda digna como derecho fundamental reconocido en instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos. En ese orden de ideas, el Estado tiene la obligación de desplegar todas las acciones necesarias para la consecución de estos fines, priorizando siempre la atención de los grupos sociales más vulnerables, como lo son los habitantes de los territorios insulares de nuestro país.

En los territorios citados; Isla Venado, Isla Chira, Isla Caballo, Isla Cedros e Islita, habitan familias de muy bajos recursos, y que han ocupado los terrenos desde larga data, en condición de posesión pública y pacífica. Al mismo tiempo estas comunidades, han sido objeto de intervención en materia de servicios públicos e infraestructura por parte del Estado, lo cual pone de manifiesto el interés notorio en la tutela de esos derechos fundamentales.

Como primer punto, la adición de un nuevo capítulo a la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986, estableció el subsidio estrictamente para la “remodelación, mejoramiento y reparación” de viviendas existentes, dejando de lado el supuesto de “construcción” de vivienda como un parámetro dentro del abanico de opciones para otorgar un bono de la vivienda. Como bien se ha indicado, los territorios insulares han sido ocupados desde hace mucho tiempo y crear una distinción innecesaria entre los habitantes que ya posean una vivienda existente y los que no, genera una discriminación contraria al ordenamiento jurídico. Consideramos también, que el subsidio que otorga el Banhvi para los rubros de remodelación, mejoramiento y reparación, pueden resultar insuficientes en un plano real de utilización, esto debido a cuestiones ya meramente

geográficas de las islas, como lo puede ser el costo de trasladar todos los materiales y obra al destino específico, lo cual representa un rubro adicional en contraposición al transporte continental.

Tampoco se consideró el supuesto en donde por la misma condición de bajos recursos de los habitantes, las viviendas ya construidas, no gocen de los mejores soportes y estructuras, situación que puede acarrear la pérdida total de la vivienda en eventuales condiciones de caso fortuito o fuerza mayor, o bien que por su mala condición, estructuralmente no puedan ser objeto de reparación sino que deban ser demolidas por cuestiones de seguridad. Cabe destacar que en la actualidad, los bonos que otorga el Banhvi para remodelación, mejoramiento y reparación deben ser consumidos desde la estructura superior de la vivienda, entendiéndose techos y ciellorrasos, hacia abajo y hasta donde alcance la suma recibida. Es por estas razones que la adición de la palabra “construcción”, resulta de vital interés para estos legisladores ya que vendría a dar una solución mucho más integral, amplia y justa para los eventuales beneficiarios.

Resta subrayar que el artículo 10 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda establece lo siguiente.

**Artículo 10- Ocupación sin derecho de propiedad.** *En casos especiales en que la ocupación del terreno o vivienda no sea a título de dueño, el Banco podrá autorizar el otorgamiento de los beneficios del Fosuvi a que se refieren los incisos c) y d) del artículo anterior, siempre que se den todas las siguientes condiciones:*

- a) *Que la familia posea el inmueble de buena fe, en forma pública y pacífica.*
- b) *Que no exista posibilidad razonable de obtener el título de propiedad a corto o mediano plazo, conforme con los procedimientos legales establecidos.*
- c) *Que el inmueble no aparezca inscrito a nombre de otra persona, o bien que el propietario otorgue su consentimiento debido a que no se puede realizar la segregación. En este caso deberá traspasar el derecho correspondiente. Se incluyen los casos en que el ocupante tenga un derecho de uso reconocido, como ocurre en las zonas fronterizas y el área restringida no pública de la zona marítimo-terrestre.*
- d) *Que el inmueble no se encuentre amparado por regímenes legales que prohíben la ocupación, como en el caso de caminos públicos, parques nacionales, reservas forestales o la zona pública marítimo-Terrestre.*

Como bien se desprende, y para el caso de estos territorios, el reglamento no hace distinciones en cuanto a que los beneficios del Fosuvi, deban ser otorgados solo bajo supuestos de “remodelación, mejoramiento y reparación” por lo que reafirma nuestra tesis, que debe incluirse la palabra “**construcción**” como un supuesto imprescindible para la consecución real de los fines de esta ley.

Otro de los aspectos que consideramos de importancia para poder ofrecerle operatividad real a la ley, es la eliminación de la obligación de realizar un nuevo censo como requisito ineludible para la conformación de un padrón de posibles beneficiarios de un bono de la vivienda. Si partimos del hecho que el IMAS no cuenta con los recursos para realizar el mencionado censo en el corto plazo, ni que tampoco se le estableció un plazo perentorio al mismo para la realización del mapeo poblacional. En la práctica lo que está ocurriendo es que la ley se encuentra vigente, pero sin la posibilidad de poder aplicarse a falta de ese requisito, y mientras no se realice el censo, que es posible que tarde años en ocurrir y tabularse, los habitantes insulares seguirán a la espera de una solución para sus viviendas. En esa línea, consideramos que la mejor alternativa es suprimir por completo el inciso que establece la realización del censo como requisito para el otorgamiento de los beneficios del Fosuvi, toda vez que de primera mano los habitantes que quieran recibir los beneplácitos de ese fondo, deberán acreditar una posesión pública y pacífica por no menos de 10 años, situación que por sí sola y a nuestro juicio, resulta conforme a derecho, que el transcurso del plazo decenal, sea el artífice exclusivo para que estos pobladores, puedan acceder a una vivienda digna como parte de sus derechos fundamentales.

En última instancia y a manera de integrar las buenas prácticas en materia de formación legislativa al momento de redactar una ley, consideramos que mantener la remisión al contenido de normas de otras leyes de la República, que pueden ser reformadas en cualquier momento por los legisladores de turno, dejaría sin sentido estructural a la ley, complicando a los operadores jurídicos su posterior interpretación y aplicación. Por esta razón se elimina la remisión al artículo 13 de la Ley N.º 7575.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 66, 68 Y 69 DE LA LEY N.º 7052, LEY DEL  
SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL  
BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA) Y SUS REFORMAS**

ARTÍCULO 1- Para que se modifiquen los artículos 66, 68 y 69 de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas y se lean de la siguiente manera.

Artículo 66- Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), para que otorgue los beneficios y subsidios a los habitantes insulares en posesión que se indican en este capítulo, exclusivamente para la construcción, o remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes en los territorios insulares de nuestro país, previo visto bueno otorgado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac), del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae), en el que se indique que el terreno correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del Estado.

Artículo 68- Para recibir la protección y los beneficios conferidos en la presente ley, las personas físicas solicitantes deberán ser mayores de edad y contar con una construcción o terreno con fines habitacionales; el terreno deberán tenerlo en posesión de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por un plazo mínimo de diez años, antes de la entrada en vigencia de la presente ley.

El Estado conservará el dominio en todos los territorios insulares, en razón de la normativa vigente en nuestro país.

Artículo 69- No podrán ser beneficiarios

Las personas jurídicas, con o sin fines de lucro, a excepción de los terrenos correspondientes a las asociaciones civiles o comunales de los habitantes de la isla y que tengan como finalidad procurar su bienestar.

ARTÍCULO 2- Para que se elimine el transitorio único de la Ley N.º 9779, adición de un capítulo III al título III de la Ley N.º 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 autorizar al Banco Hipotecario de la Vivienda a que emita bonos de vivienda a los habitantes de los territorios insulares.

Rige a partir de su publicación.

Giovanni Gómez Obando  
**Diputado**

17 de febrero de 2020.

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales.

Este proyecto cumplió el trámite de revisión de errores formales, materiales e idiomáticos en el Departamento de Servicios Parlamentarios.