

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS ECONÓMICOS

**LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y SUS DIFERENTES
MODALIDADES** (Originalmente denominado LEY DE ARRENDAMIENTO
HABITACIONAL CON OPCIÓN DE COMPRA VENTA)

EXPEDIENTE N° 22455

**DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME
27 DE OCTUBRE DE 2021**

CUARTA LEGISLATURA

PRIMER PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

ÁREA COMISIONES LEGISLATIVAS V

DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, rendimos el presente el presente dictamen afirmativo unánime sobre el proyecto LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y SUS DIFERENTES MODALIDADES (Originalmente denominado LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL CON OPCIÓN DE COMPRA VENTA) Expediente N° 22455, iniciativa del Poder Ejecutivo, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 238, del 10 de diciembre de 2021, con base en las siguientes consideraciones.

I) Resumen del proyecto de ley y antecedentes:

La iniciativa de ley tramitada bajo el expediente N° 22455 establece un nuevo marco jurídico para promover el acceso a vivienda digna, el cual consiste en que las familias o personas puedan generar un ahorro por medio del pago del alquiler, ahorro que después de un tiempo determinado les va a permitir ejercer la opción de compra de esa vivienda en donde residen.

Esta iniciativa se compone de 37 artículos y dos transitorios que buscan establecer un marco normativo compuesto por definiciones generales tales como leasing habitacional, arrendamiento operativo, arrendamiento con opción de compra, entre otros. También se definen cinco tipos de operadores autorizados que pueden brindar este tipo de productos y se crea la figura de sociedades inmobiliarias de leasing habitacional.

Se establece el marco del contrato de arrendamiento de leasing habitacional, se precisan los conceptos de opción de compra, del desalojo y su proceso de ejecución, así como todos los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Esta propuesta busca brindar seguridad jurídica a las empresas desarrolladoras inmobiliarias, a los bancos, mutuales, cooperativas, diferentes agentes económicos que participan en el mercado inmobiliario, así como también a los potenciales consumidores que buscan satisfacer su necesidad de vivienda.

II) Trámite Legislativo:

El proyecto fue presentado ante la Secretaria del Directorio el 25 de marzo del 2021, por parte de la Diputada Karine Niño Gutiérrez y otros señores diputados y diputadas, fue publicado 21 de abril del 2021 en la Gaceta N°76, e ingresó al Orden del Día de la Comisión de Asuntos Económicos el 23 de junio del 2021.

En la sesión del día 23 de junio del 2021 el proyecto fue asignado a la Subcomisión 1 y ese mismo día fue consultado a diferentes instituciones y organizaciones para que emitieran criterio sobre dicho expediente.

II) Consultas realizadas y respuestas recibidas:

Tomando en consideración el interés de algunas entidades y organizaciones en emitir opinión sobre el proyecto de ley, el mismo fue consultarlo a las siguientes entidades y organizaciones:

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
Banco Hipotecario de la Vivienda
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
Ministerio de Hacienda
Asociación Bancaria Costarricense
Banco Central de Costa Rica
Banco Nacional de Costa Rica
Banco de Costa Rica
Banco Popular y de Desarrollo Comunal
Grupo Mutual
MUCAP
COOPENAE RL
COOPEALIANZA
COOPESERVIDORES
COOPEMEP
Fundación Costa Rica – Canadá
FUPROVI
Cámara de la Construcción
Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles
Cámara de Corredores de Bienes Raíces
Cámara de Bancos e Instituciones Financieras
Cámara de Fondos de Inversión (CAFI)
Asociación Costarricense de Operadoras de Pensiones (ACOP)
Bolsa Nacional de Valores (BNV)
Junta de Pensiones del Magisterio (JUPEMA)
Caja Costarricense del Seguro Social
Caja de Ande
Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio
Instituto Nacional de Seguros

De seguido se muestran las respuestas recibidas.

Entidades	Respuesta
Asociación Bancaria Costarricense	Desde esta perspectiva, la Asociación, en el marco de la discusión nacional sobre reactivación económica, ha expuesto en diversas ocasiones que una opción que debe ser analizada es, precisamente, el desarrollo de un

	modelo de vivienda social que permita a un mayor número de personas tener acceso a una solución habitacional, mediante la figura del leasing de vivienda. Tradicionalmente, los créditos de vivienda son para financiar la adquisición de una propiedad en la cual va a habitar el deudor, siendo que el bien inmueble sirve como garantía. Con el esquema que se comenta, se plantea la posibilidad de que las entidades financieras puedan financiar el arrendamiento de una vivienda, sin que sea necesario que el deudor sea propietario del bien, lo que además reduciría los costos. Esto también es fundamental desde el punto de vista regulatorio, ya que es una de las características necesarias para que la garantía mitigue las estimaciones que, por normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras, deben realizar las entidades financieras como parte de la administración del riesgo de crédito. Otro aspecto importante, desde la perspectiva de la agenda de reactivación económica que requiere el país, es que este tipo de arrendamiento pueda ser utilizado para maximizar la ayuda asistencial provista por el Estado, mediante de los fondos creados para tales fines. Así las cosas, desarrollando proyectos habitacionales verticales, y mediante la utilización de este tipo de instrumentos (leasing habitacional), la cantidad de personas beneficiadas podría ser mucho mayor, maximizando el alcance de los fondos asistenciales que, por definición, y máxime en época pandémica, son limitados. Finalmente, en cuanto a la regulación propuesta, debe considerarse que, tal y como se plantea en la exposición de motivos, la finalidad perseguida es impulsar el desarrollo de un instrumento que no existe en el ordenamiento local. Para tales efectos, lo ideal es destinar los esfuerzos al establecimiento de las condiciones necesarias para que este empiece a operar, e ir regulando conforme avance su implementación. El proyecto, en vez de optar por esta vía, regula jurídicamente la figura sin que aún exista un mercado para esta, lo que podría tener el efecto de evitar que esta se pueda maximizar.
SUGEVAL	En primer orden de ideas, <i>la Ley Reguladora del Mercado de Valores (Ley N° 7732 del 17 de diciembre de 1997)</i> establece un ámbito legal claro y definido de actuación para todas las entidades participantes del Mercado de Valores, que se encuentran sujetas a la regulación y supervisión por parte de esta

	Superintendencia. Dicha normativa se basa en el principio de actividades únicas autorizadas para estos participantes (Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, Puestos). Preocupa que el marco de actuación de esos participantes sea modificado en forma confusa atribuyéndole competencias o atribuciones propias de entidades de otra naturaleza como intermediarios financieros. En segundo lugar, se aclara que lo propuesto en cuanto a la posibilidad de que las entidades financieras reguladas por SUGEVAL pueden constituir filiales o subsidiarias como sociedades inmobiliarias de leasing habitacional, trastoca la lógica de estructuración y funcionamiento de los Grupos Financieros, según están conceptualizados en la normativa vigente. De manera tal que lo que se propone en este proyecto, particularmente en el numeral 6 puede generar una estructura compleja en su gestión de riesgos y de difícil supervisión en su actividad. Como tercer aspecto en lo referente a las cuentas de ahorro de sistema de pagos de arrendamientos, se debe de tener presente que la cuenta de ahorros y cuenta corriente tienen su regulación en <i>la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica (Ley N° 7558 del 03 de noviembre de 1995)</i> y en <i>la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (Ley N° 1644 del 26 de setiembre de 1953)</i>. Derivado de lo anterior, tenemos que el engranaje sobre el cual está sustentado una cuenta de ahorro y cuenta corrientes es a través de la intermediación financiera de recursos mediante la cual se protege a los ahorrantes. Así las cosas, se debe entender que la creación de otros sujetos intermediarios en este tipo de cuentas desvirtúa la protección del ahorrante según está tutelada hoy, por las leyes de cita. Para mitigar este riesgo, se estima que las cuentas de ahorro de sistema de pagos de arrendamientos, a las que se hace referencia en este proyecto de ley, deberán de operar a través de un intermediario financiero; pero no se debe confundir o atribuir funciones a nuestros supervisados que corresponden de forma exclusiva a los intermediarios financieros
Caja Costarricense del Seguro Social	Las instancias técnicas – tanto al Gerencia Administrativa y Gerencia de Pensiones– refieren que el proyecto de ley no tiene incidencia a nivel institucional puesto que se refiere al arrendamiento con opción de compra de carácter habitacional, y manifiestan su no oposición. El proyecto de ley no afecta procesos o figuras de alquiler que dispone y realiza la Institución,

	dado que esta ley no le es aplicable y a su vez en cuanto a los operadores autorizados para aplicar la modalidad de contrato de arrendamiento que se promueve, la institución no está incluida dentro de estas descripciones.
Banco Nacional de Costa Rica	Sobre el inciso d) de este artículo 3, es necesario indicar que, de conformidad con el artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional <i>“Los bienes y valores que fueren transferidos a un banco en pago de obligaciones a su favor, o que le fueren adjudicados en remates judiciales, deberán ser vendidos dentro de un plazo máximo de dos años, contado desde el día de su adquisición”</i>; por lo que debe preverse la modificación de esta norma, en aspectos tales como si el arrendamiento se limita al plazo de dos años indicado o no está sujeto a plazo, si la obligación de vender los bienes persiste o se pueden destinar a arrendamiento sin opción de compra, si los Bancos pueden traspasar los bienes a las sociedad que hayan creado para el servicio de leasing, entre otros aspectos. En el inciso e) la redacción de la norma no resulta clara en punto a qué significa que el arrendador financiero indirecto puede brindar la ejecución del servicio sin el conocimiento o juicio sobre el inmueble objeto de contrato de leasing financiero. Se sugiere incluir la modificación, para que los proyectos puedan estructurarse de una forma más eficiente, generando economías de escala, lo cual redundará en un monto de arrendamiento menor. Por lo que, se sugiere considerar el siguiente ajuste: <i>f) La presente ley no se aplica a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otro, con excepción en el caso de complejos habitacionales, de las áreas destinadas a otros usos, incluyendo áreas comerciales, en la medida que no representen un porcentaje mayor que el área destinada a vivienda.</i> ART. 4: Se sugiere modificar el inciso b) de la siguiente manera: <i>“...b) Fondos de Inversión administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión reguladas por la Superintendencia General de Valores...”</i> Se recomienda establecer la publicación del registro de operadores autorizados.

ART. 6: Sobre este artículo es importante señalar que la norma dispone que *“Las entidades financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Valores podrán constituir filiales o subsidiarias como Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas aplicables a las disposiciones que al respecto establezca la Superintendencia General de Entidades Financieras...”*, con lo cual no se está autorizando expresamente a las entidades financieras supervisadas por la SUGEF a constituir tales subsidiarias. La autorización para que las entidades financieras supervisadas por la SUGEF puedan constituir filiales o subsidiarias como Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional debe hacerse expresamente en el presente proyecto de ley, o bien agregando dicha opción agregando un inciso 14 al artículo 61 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional

ART. 7: Sobre este artículo debe preverse qué sucede en caso de que el adquirente del bien no tenga la naturaleza de un operador autorizado, ni por ende cumpla con los requisitos para prestar este servicio.

ART. 9: En este artículo no queda claro si la cuenta es obligación exclusiva del operador autorizado o también del arrendatario.

ART. 10: En este artículo se sugiere un ajuste para incluir a los Fondos Inversión, porque como tal, no es una empresa, pero si es vehículo ideal para mantener la cuenta de ahorro debidamente individualizada. Se propone la siguiente redacción:

“El arrendador debe indicar la cuenta de abono (número, tipo y moneda de la cuenta), en una empresa del sistema financiero o bursátil, incluyendo Fondos de Inversión, en la que el arrendatario estará obligado, al inicio del contrato, a realizar el importe de pago mensual que haya acordado para la cancelación de los siguientes rubros: ...”

Estimamos oportuno indicar que, en otras legislaciones como la chilena, se incluye todo un apartado de disposiciones de protección de derechos de los arrendatarios, por lo que respetuosamente recomendamos considerar el incluir una sección de protección al consumidor, ya que esta ley regula la relación entre instituciones supervisadas y consumidores de un producto financiero. Es importante cuestionarse ¿Qué pasa ante quiebra, disolución o liquidación del arrendador?

Sobre las cuentas de abono individualizadas, debe indicarse que la cuenta únicamente puede utilizarse para administrar los fondos productos del servicio de leasing, máxime cuando se indica que las mismas no serán embargables.

ART. 11: En relación al inciso c) de este artículo, se recomienda modificar este inciso, agregándole una frase al final sobre la responsabilidad para el cumplimiento de esa disposición. Se sugiere la siguiente redacción:

“...c) La apertura, administración y operación de estas, deberá de cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva dispuesto por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF). Será responsabilidad del Arrendante velar por el cumplimiento de esta disposición.”

Respecto al inciso d) que señala: *Los recursos que se depositen en ellas constituirán un fondo separado e independiente del patrimonio del “Operador Autorizado”.* En caso de que el “Operador Autorizado” sea intervenida o entre en proceso de liquidación, dichos fondos deberán de ser trasladados a otro “Operador Autorizado”., esto implica que también los contratos relacionados deben trasladarse al operador autorizado, cuando este sea además el arrendador.

Respecto el inciso e) se recomienda sustituir la palabra ahorrante por arrendatario para mantener uniformidad de nomenclatura.

ART. 13: Se sugiere homologar entre título y párrafos el uso de un único término (cuenta de ahorro o cuenta de abono).

En el segundo párrafo donde indica: *En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el arrendador debe comunicar al arrendatario, mediante carta notarial, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de siete días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual.”;* se estima que el requisito de un acta notarial afecta la operativa y encarece el servicio, siendo que la notificación puede darse por el medio que las partes señalen expresamente en el contrato.

En el mismo artículo en cuanto señala: *“ En caso, de que el arrendador no cumpla con comunicar el cambio de cuenta en el plazo antes indicado, el arrendatario puede consignar extrajudicialmente la cancelación de la renta pagada a dicha cuenta”;* no queda claro si más bien se

refiere a una consignación judicial del precio en vez de extrajudicial.

ART. 15: En inciso b) de este artículo que establece dentro de los requisitos del contrato de arrendamiento la indicación de los contactos familiares o laborales, se estima que dicha información no debe ser obligatoria sino opcional.

En el inciso f), en donde se establece que el contrato debe indicar el precio residual del bien o de la opción de compra, debido a la posibilidad de que dicho precio varíe por diversos factores, se estima más conveniente incluir en el contrato los criterios para determinar el precio, o al menos las condiciones para actualizar su valor si ello se revela necesario.

En el inciso g), a fin de mantener la nomenclatura, se recomienda modificar el texto de la siguiente manera:

“g) Determinación del precio de venta del inmueble objeto opción de compra.”

ART. 16: Se considera que, a efecto de no encarecer el servicio, se recomienda que los contratos puedan otorgarse en documento privado, y anotarse ante el Registro sin calificación, en la forma en que funciona el registro de garantías mobiliarias.

ART. 18: Se recomienda eliminar el término “financiero” al referirse al arrendador y al arrendatario para mantener la misma nomenclatura. Adicionalmente se sugiere habilitar la posibilidad de hacer la comunicación por medios electrónicos.

A nivel de reglamentación se sugiere incorporar las pautas sobre la ejecución de las cesiones.

ART. 21: En el artículo 21 inciso c) referente al desalojo, la causal es ambigua, no queda claro a qué se refiere con carta notarial, ni el documento de constatación judicial que debe adjuntarse.

En el inciso d), de este artículo 21, se sugiere habilitar la opción de utilizar la firma digital. El texto sugerido es el siguiente:

“...d) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas autenticadas o firma digital.”

ART. 22: Se estima que la figura requiere reglas especiales de desalojo que permitan hacer el proceso más eficiente, para lo cual se recomienda prever la posibilidad de que el desalojo se tramite mediante un procedimiento extrajudicial realizado ante Notario (a) Público u otra figura, estableciendo las reglas básicas atinentes al debido proceso y en especial el derecho de defensa para el arrendatario.

Se sugiere también considerar un esquema expedito de desalojo aplicable exclusivamente, cuando la vivienda fuese financiada con recursos provenientes total o parcialmente del mercado de valores a través de instrumentos de oferta pública, con lo que se permitiría administrar de mejor manera el riesgo de impago y consecuentemente permitir un costo menor de arrendamiento.

ART. 23: En la norma debe hablarse tanto de daños como de perjuicios ya que técnicamente son conceptos diferentes, adicionalmente, se recomienda incluir la posibilidad de las partes de pactar la indemnización fija en el contrato en caso de incumplimiento o no ejercicio de la opción de compra por causas atribuibles del arrendatario, de forma que no sea necesario recurrir a las autoridades judiciales para el reclamo de los daños. Así mismo, se estima oportuno que quede abierta la posibilidad de recuperar algún saldo al descubierto, por lo que respetuosamente, se sugiere considerar el siguiente texto.

“En caso de incumplimiento contractual por parte del arrendatario, se realizará la indemnización de daños y perjuicios que corresponda al arrendador de la propiedad sujeta a desalojo, la cual se pagará con cargo al saldo total de la cuenta, de ahorro del arrendatario o beneficiario, en lo que corresponde a la formación del ahorro para el ejercicio de la compra de la vivienda por medio de valor residual o de la acumulación para la prima correspondiente al ejercicio proyectado de compra de la vivienda a un precio pactado, sin perjuicio de exigir judicialmente el saldo al descubierto en caso de que el saldo de la cuenta de ahorro no sea suficiente para cubrir la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

ART. 28: Dado que en el caso de los Fondos de Inversión el impuesto sobre la renta se calcula sobre los ingresos brutos y siendo que el componente de ahorro que se indica en el primer párrafo de este Artículo no computa como ingresos para el Fondo, se sugiere respetuosamente modificar el texto para que se lea de la siguiente forma:

“...Del pago mensual únicamente computará como renta gravable, para el arrendador, el componente de alquiler. De acuerdo con Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley N° 9635, el arrendamiento de vivienda estará exento del pago del Impuesto del Valor Agregado (IVA) siempre y cuando la renta total a cobrar no exceda 1.5 de un salario base.”

	ART. 30: Se sugiere respetuosamente, revisar integralmente los artículos 26, 27, 28, 29 y 30 porque se observan incongruencias de los componentes de la cuota que deben registrarse como ingreso gravable y gasto deducible. Así mismo, se estima necesario considerar a la luz de la Ley 9635, el esquema especial que le aplica a los Fondos de Inversión no Financieros. ART. 32: Se sugiere adicionar un inciso a este artículo para habilitar la posibilidad de otorgar un beneficio fiscal a las figuras que se financien a través del Mercado de Valores nacional, por lo que se plantea para consideración el siguiente texto: <i>c) Los operadores autorizados que se financien por medio del Mercado de Valores Nacional en forma parcial o total, mediante vehículos regulados, podrán aplicar un descuento del 50% del impuesto por concepto de ganancias de capital.</i> Así mismo, en el inciso a), se sugiere ampliar el plazo al menos a 5 años, dado que, en caso de aprobación de este proyecto de ley, pasarán al menos 2 años en la estructuración de nuevos proyectos, de forma tal que no podrán aprovechar el incentivo propuesto. ART. Nuevo: Respetuosamente se sugiere incorporar este artículo para que los Fondos Inmobiliarios de los grupos financieros puedan adquirir inmuebles de su casa matriz. CAPÍTULO IX Modificaciones de Otras Leyes ARTICULO 34: Refórmase el artículo 95 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, N.º 7732, de 17 de diciembre de 1997, y sus reformas, cuyo texto dirá: “Artículo 95.- Fondos de inversión inmobiliaria. Cuando se realicen transacciones de compra o venta de activos inmobiliarios o de sus títulos representativos entre los fondos de inversión inmobiliaria y empresas del mismo grupo o conglomerado financiero, se deberá contar con políticas para el manejo de los conflictos de interés. Estas políticas deberán revelarse en el prospecto del fondo de inversión. La Superintendencia reglamentará normas para que se gestionen tales conflictos de interés.”
Bolsa Nacional de Valores	Con gran beneplácito hemos recibido para nuestro análisis y observaciones el proyecto de <i>Ley de Arrendamiento Habitacional con o sin opción de compraventa</i>, el cual constituye un apoyo para la solución de vivienda en nuestro país y, adicionalmente, en estos tiempos difíciles de la economía a nivel nacional y mundial, es un proyecto que contribuirá de

	modo importante a la reactivación económica del sector inmobiliario y del sector construcción, los cuales, como muchos, han visto en los últimos años una merma significativa en la generación de ingresos. Este proyecto de ley representa un paso firme e innovador para dotar de casa propia a un sector numeroso de la población, mediante el arrendamiento habitacional que le permite a los arrendatarios tener la opción de comprar a plazo y mediante cuotas la vivienda que arriendan, a través de los mecanismos del <i>leasing habitacional</i> que crea este proyecto de ley y de allí su relevancia y novedad en materia de arrendamiento de vivienda, por lo que consideramos que debe convertirse en ley. Consideramos relevante plantear, de manera respetuosa, algunos comentarios para su análisis en aras de que se incorporen y refuercen algunos conceptos, que permitan coadyuvar a que el proyecto de ley establezca de manera puntual y más clara las regulaciones y responsabilidades de los participantes en este instrumento del <i>leasing habitacional</i>: • Es una posibilidad para que los arrendadores financieros faciliten la colocación de inmuebles a desarrolladores (propietarios) en el segmento de apartamentos en torres y proyectos habitacionales dirigidos a inversionistas jóvenes y de clase media, quienes podrían aprovechar esta oportunidad, incorporando la posibilidad de una cuota que incorpore los derechos de compra, por lo que se considera que valdría la pena que la ley se refiera en concreto a los derechos incorporados en la operaciones para estos sujetos adquirentes. • Es importante aclarar el rol de los participantes en este proyecto de ley. Los fondos de inversión inmobiliarios que pretendan participar de estas operaciones, podrían requerir de modificaciones en sus estatutos, específicamente sobre los objetivos de inversión, muchos de los cuales en la actualidad definen únicamente el sector de oficinas, parqueos o bodegas industriales. También se plantean observaciones sobre el articulado del proyecto.
Fundación Costa Rica - Canadá	Como aporte de fondo, de manera respetuosa se sugiere a las señoras y señores diputados se valore la opción de incorporar dentro de los operadores autorizados a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, creadas al amparo

de la Ley 7052 y sus reformas, con el propósito de que las mismas puedan implementar las modalidades de arrendamiento previstas en el proyecto de ley en trámite. Es conocido a nivel nacional el enorme impacto que tienen dichas entidades autorizadas en la tramitación y aprobación de diferentes opciones de financiamiento habitacional y el incluir a estas entidades dentro del ámbito de aplicación de dicha ley como operadores autorizados implicaría potenciar aún más el propósito, alcance e incidencia que tendría el proyecto bajo análisis, aprovechando así la posibilidad de que 25 entidades autorizadas vigentes puedan brindar los servicios que la ley dispone, en beneficio no solamente de un perfil específico de cliente sino de otras personas y familias de diferentes estratos y perfiles que podrían tener acceso a una solución habitacional mediante las opciones que esta iniciativa establece.

De considerarse procedente el aporte propuesto, habría entonces que ajustar algunos aspectos del proyecto en el sentido de que podrán asumir la condición de operadores autorizados las entidades debidamente autorizadas como tales por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda, las cuales deberán estar reguladas o registradas como oferentes de crédito ante la SUGEF. Lo anterior por cuanto no todas las entidades autorizadas del Sistema citado están reguladas por SUGEF, pero todas deben estar inscritas ante esa entidad como oferentes de crédito. En tal sentido, se recomienda incorporar en el artículo 4 a las entidades de referencia en un inciso d).

Como otros aspectos menores a considerar, corresponde indicar que la ley se denomina: “Ley de Arrendamiento Habitacional con Opción de Venta”, sin embargo, el texto y contenido de la misma se refiere a varias opciones de arrendamiento posibles, no solamente limitados a la modalidad que se utiliza para designar el proyecto de ley, por lo que se recomienda revisar la nomenclatura utilizada y, de considerarse procedente, ajustar el nombre de la ley al alcance correcto de la misma. Se sugiere denominarla simplemente como Ley de Arrendamiento Habitacional.

COOPESERVIDORES

El presente proyecto de ley regula el contrato de leasing destinado a vivienda; en ese sentido el arrendamiento siempre estará ligado a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; recordemos la ley la 7527 es de Orden Público; siendo que el artículo 129 de nuestra Constitución Política, estipula que implica que la

	autonomía de la voluntad de las partes no puede extenderse, ni desarrollarse en contra de lo dispuesto en normas de orden público, al punto de hacer inaplicable una ley; nos preocupa que no se indiquen excepciones o se mencione en el artículo 15 <i>“De las características y condiciones básicas de los contratos de arrendamiento de leasing habitacional”</i> que el contrato estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos o bien si aplican excepciones. En cuanto al fondo, tal como se expuso con anterioridad, al promover dicho proyecto la formalización del mercado de arrendamientos y dotar de mayores facilidades a diferentes actores financieros, como lo es en nuestro caso, al ser una Cooperativa de Ahorro y Crédito, consideramos será muy beneficioso para la población costarricense y específicamente a nuestra base social, dejando de manifiesto el carácter o función social que nos caracteriza como Cooperativa. Asimismo, hacemos una serie de observaciones al texto de los artículos propuestos en el proyecto de ley, en los cuales mencionamos la necesidad de aclaraciones, adiciones o bien supresiones según corresponda, también es importante recalcar que hay muchos aspectos que se deberán detallar vía reglamentaria. Por lo antes mencionado es que la exposición de motivos espíritu del proyecto se ajustan perfectamente a las soluciones financieras que podría ofrecer Coopeservidores al mercado meta de este proyecto. De conformidad con lo anterior y los argumentos expuestos, la Cooperativa de Ahorro y Crédito de los Servidores Públicos, (Coopeservidores, R.L.) APRUEBA por EL FONDO Y LA FORMA. el presente Proyecto Expediente No 22455”, LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL CON OPCIÓN DE COMPRAVENTA
Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica	El proyecto remitido en consulta, requiere una revisión integral tanto en su redacción, como en los términos que utiliza, por cuanto no los estandariza, como por ejemplo en unos artículos habla de “rentas de alquiler”, en otros de “aportes de rentas”, en otros “cuotas de alquiler”, lo cual propicia confusión y desorden. Por otro lado, el texto ignora regulaciones ya existentes en materias específicas, lo cual plantea posibles conflictos de normas o reiteraciones absolutamente innecesarias, que generan confusión (las cuales apuntamos en las observaciones específicas), por lo que estimamos que estos aspectos deben revisarse y armonizarse.

Se aportan observaciones para todo el articulado.	
SUGEF	Esta Superintendencia ha revisado la propuesta legislativa remitida y, luego del análisis realizado se estima importante señalar de manera general que el proyecto de ley propuesto resulta confuso en cuanto al alcance de las figuras que se desarrollan, al alcance de las actividades que éstas pueden realizar, y en lo referente a las facultades y competencias de las Superintendencias y el Consejo Nacional del Sistema Financiero. El proyecto propone la creación de empresas arrendadoras habitacionales, con la finalidad de dar una solución innovadora a los problemas que algunas familias tienen para lograr adquirir una casa propia. La solución propuesta, incluye la creación de una figura contractual denominada leasing financiero con opción de compra, y se propone la creación de sociedades arrendadoras habitacionales; además se establece la posibilidad de que dichas empresas puedan realizar apertura de cuentas de ahorro o abonos, con la finalidad que se depositen ahí todos aquellos rubros que se hayan pactado en el contrato, es decir que este tipo de empresas estarían habilitadas para realizar captación de recursos del público, lo cual está limitado única y exclusivamente a los intermediarios financieros, quienes pueden técnicamente captar fondos, para posteriormente dirigir esos recursos a créditos o inversiones, lo cual se considera inconveniente para ser realizado por ese tipo de empresas. Por su parte, en Costa Rica no existe un desarrollo normativo que establezca un marco para el uso de la figura del leasing, pero existe Reglamento emitido bajo el decreto ejecutivo N° 32876 que se titula “<i>Medidas tendientes a evitar el abuso en detrimento del interés fiscal de la figura del Leasing</i>”. Este reglamento establece una serie de reglas para el tratamiento tributario de este tipo de contratos y, además, define el concepto de leasing, tanto en su modalidad operativa como financiera. Al respecto, es importante mencionar que el decreto ejecutivo mencionado, ajusta sus definiciones a lo dispuesto en las NIF’s (Normas Internacionales Financieras). Específicamente, la NIF 16 no solo establece la forma en la que se deben registrar las operaciones de arrendamiento, sino que, además, define de forma clara y tajante qué es el arrendamiento operativo y el financiero.

De conformidad con lo señalado en la NIF 16, el Proyecto de Ley en análisis, presenta debilidades en relación con el concepto de arrendamiento financiero, concepto que implica per se la opción de compra del bien que se encuentre sujeto a dicho contrato, por lo que se considera no resulta necesario añadir una figura contractual adicional a la existente en la materia.

Esta debilidad podría generar serios problemas de registro contable, en especial para las entidades financieras que se encuentran supervisadas por la SUGEF, quienes se apegan a catálogos contables homologados y ajustados a lo establecido por las NIF'S, además, que no sería técnicamente correcto implementar lo propuesto en el Proyecto de Ley, dado que el arrendamiento financiero es previsto con la opción de compra en su misma génesis.

Por otra parte, las sociedades inmobiliarias o arrendadoras, se han dedicado al arrendamiento de bienes muebles sin que tengan algún obstáculo legal o técnico para incorporar en su catálogo de servicios el arrendamiento de bienes inmuebles, ejemplo de lo anterior es el caso del Banco Nacional de Costa Rica que ofreció el producto, no obstante el mismo no tuvo éxito en el mercado, por lo que se considera que no resulta conveniente ni necesario introducir los cambios que se pretenden en el Proyecto en discusión.

Además, preocupa que en el proyecto de ley en análisis propone que las sociedades que vayan a crearse sean supervisadas por la SUGEF, siendo que las competencias de este órgano se limitan a la supervisión de intermediarios financieros, lo cual escapa de la naturaleza de las funciones que desarrolla naturalmente este órgano supervisor. Adicionalmente, se propone sujetar a esas entidades a una supervisión sin que se valoren temas indispensables para una adecuada y eficaz supervisión en materia financiera, tales como el requerimiento de un capital mínimo, suficiencia patrimonial y hasta un marco sancionatorio que les pueda ser aplicable.

Finalmente, un tema importante tiene que ver con el posible registro de ese tipo de sociedades inmobiliarias de leasing habitacional a cargo del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF). Es necesario mencionar que CONASSIF, es un órgano que ostenta funciones de dirección y emisión normativa, pero no de ejecución en el sistema financiero nacional, sus recursos están enfocados en cumplir con esas funciones y, asignarle funciones de registro, sería equivalente a

variar su naturaleza, lo cual son se considera conveniente.

Luego de los anteriores aspectos indicados y, a partir del análisis técnico realizado por esta Superintendencia, me permito indicar que no se considera conveniente la aprobación de este proyecto, en los términos actuales del mismo.

III) Informe Departamento de Servicios Técnicos:

A la fecha de la tramitación de este expediente, no se cuenta con Informe del Departamento de Servicios Técnicos.

IV) Consideraciones de fondo:

Esta iniciativa de Ley busca crear un régimen diferenciado al establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, con el objetivo de brindar un marco normativo que permita a las personas y núcleos familiares acceder a una vivienda digna por medio de esquemas financieros alternativos.

El modelo de alquiler con opción de compra permite ampliar las oportunidades de adquisición de inmuebles (en este caso vivienda) a un costo menor para el usuario, ya que no requiere que los consumidores tengan que someterse a una hipoteca ni incurrir en los gastos de formalización del Banco desde el inicio (como si ocurre en cualquier préstamo de vivienda hipotecario). Tal y como se señala en la exposición de motivos del proyecto de ley, la capacidad de pago y el nivel de endeudamiento actual de las y los costarricenses son obstáculos para que puedan ser sujetos de crédito. Por esta razón, esta iniciativa debe ser vista como una oportunidad para ofrecer condiciones diferenciadas a los usuarios que no cuentan con el capital suficiente para entregar una prima o pagar altas cuotas de préstamos hipotecarios.

Es importante destacar que el modelo de negocio enmarcado en este proyecto actualmente no se encuentra regulado, lo cual genera inseguridad jurídica en el mercado. Países como Chile, Colombia, Guatemala, entre otros, han dado importantes pasos en la legislación que regula esta materia.

Actualmente en el país el “Leasing” funciona para bienes muebles (se utiliza mucho en automóviles), por lo cual las entidades financieras ya tienen amplia experiencia en este tipo de negocios, lo cual indiscutiblemente representa una oportunidad para el mercado inmobiliario y todo el Sistema Nacional de la Vivienda

Cabe destacar que se analizaron los diferentes criterios expuestos por las diferentes organizaciones del Sector Financiero, Bursátil y de Vivienda, lo cual permitió hacer cambios a la propuesta original con el fin de brindar mayor precisión y seguridad jurídica.

V) Recomendación final:

La Comisión recomienda que el proyecto LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y SUS DIFERENTES MODALIDADES, Expediente N° 22455, de conformidad con lo expuesto y tomando en consideración aspectos de oportunidad y conveniencia, los suscritos Diputados y Diputadas, integrantes de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, rendimos el presente Dictamen Unánime Afirmativo, sea aprobado por el Plenario Legislativo con el siguiente texto:

ASAMBLEA LEGISLATIVA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y SUS DIFERENTES
MODALIDADES**

CAPÍTULO I
OBJETO, DEFINICIONES, ALCANCES DE LA LEY Y OPERADORES
AUTORIZADOS

ARTÍCULO 1.- Objeto

La presente ley tiene como objetivo establecer la normativa general que regula tres diferentes modalidades de arrendamiento habitacional: arrendamiento operativo, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero, así como los derechos y obligaciones de las partes involucradas en este tipo de operaciones.

ARTÍCULO 2.- Definiciones

Para la interpretación de esta ley y de su reglamento, tienen el carácter de definiciones:

- a) **Aporte de Ahorro:** Corresponde a los depósitos metódicos en dinero que, de acuerdo con los términos del contrato de arriendo, se hagan en la cuenta de ahorro que se mantenga en una entidad de intermediación financiera o en la cuenta de inversión de una empresa bursátil, con el fin de acumular fondos suficientes para el ejercicio de la opción de compraventa de la vivienda.
- b) **Arrendamiento Operativo:** Es el contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, donde el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por cierta renta convenida y por un plazo pactado, sin existir una opción de compra sobre la propiedad en uso. La cuota de alquiler convenida entre las partes puede cubrir diferentes aspectos, tales como, el alquiler de la vivienda y conceptos complementarios que se definan en el respectivo contrato.
- c) **Arrendador Operativo:** Es un operador no financiero, persona o entidad jurídica, que adquiere o entrega el derecho a usar el bien inmueble a cambio de un pago de alquiler que le realizará al propietario, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de arrendamiento.
- d) **Arrendatario Operativo:** Es la persona física o jurídica que, al celebrar un contrato de arrendamiento definido en la presente ley, obtiene el derecho al

uso y disfrute de un bien inmueble a cambio de una cuota de alquiler convenida que, de acuerdo con los términos del contrato.

- e) Arrendamiento con Opción de Compra : Es el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, en cual las partes acuerdan que, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios, por un plazo determinado, al final del cual, el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, de acuerdo a esta normativa y lo contemplado en el reglamento de la presente ley.
- f) Arrendador Concedente: Es un operador no financiero autorizado para brindar el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles con opción de compra.
- g) Arrendatario Optante: Se refiere a la persona física o jurídica, que define o determina el inmueble a adquirir o construir, y que, se compromete, al uso y disfrute del mismo, a cambio del pago de una renta convenida en concepto de arrendamiento con opción de compra.
- h) Arrendamiento Financiero (conocido como Leasing Habitacional): Es un contrato mediante el cual el arrendador financiero se compromete a otorgar el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, obligándose este último a pagar por un plazo determinado una cuota de alquiler que cubra el precio de compra del inmueble, más gastos adicionales contemplados en el contrato y el ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra y/o para ser usado en la cancelación del valor residual estimado del inmueble al final del contrato.

Para los efectos de la presente ley un arrendamiento financiero debe cumplir con la transferencia sustancial de todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente al usuario del activo, en este caso el inquilino; y cumplir con las disposiciones establecidas actualmente en las normas internacionales de contabilidad.

- i) Arrendador Financiero: Es un operador financiero autorizado por la Superintendencia General de Entidades Financieras o por la Superintendencia General de Valores para dedicarse al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
- j) Arrendatario Financiero: Se refiere a la persona física o jurídica, que define o determina el inmueble a adquirir o construir a un arrendador financiero, y que, se compromete, al uso y disfrute del mismo, a cambio del pago de un alquiler en concepto de arrendamiento con opción de compra o al pago al final del contrato de un valor residual para la adquisición de la vivienda.

- k) Arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles, con opción de compra: Se refiere al arrendamiento financiero en el cual el propietario o arrendador transfiere el inmueble objeto de arrendamiento a favor de un tercero, sea un fondo de inversión, o vehículo de propósito especial, o un fideicomiso, por mandato fiduciario o a título fiduciario, con el fin de que éste tercero actúe en su nombre, favor o interés como arrendador financiero indirecto; y por cuya cuenta, se adquiere y arrienda el bien a un arrendatario, que se catalogará como arrendatario financiero indirecto.
- l) Contrato de Arrendamiento Financiero: Es el contrato de arrendamiento consensual, mediante el cual el arrendador traspa el derecho de usar el bien a cambio de un pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, el cual es calculado tomando en consideración la amortización de todo o de parte sustancial del precio de compra del inmueble y los costos financieros y de mantenimiento asociado a la administración del bien inmueble. Adicionalmente, y según corresponda, de si trata de un arrendamiento financiero se considerará como parte de la cuota de alquiler el ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra y/o para ser usado en la cancelación del valor residual o precio estimado del inmueble al final del contrato.
- m) Cuota de Alquiler: Es la prestación que el arrendatario de un contrato de arrendamiento financiero se obliga a pagar al operador, sea financiero o no financiero, por el uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, por un plazo del contrato. Para los efectos de estimación y determinación de su monto, y dependiendo de la modalidad de arrendamiento escogido por un cliente, incorporará los siguientes componentes:
- i. Renta pura de arriendo;
 - ii. Carga financiera sobre el valor del inmueble;
 - iii. Gastos adicionales que contemple el contrato (mantenimiento del edificio, seguros, entre otros convenidos por las partes);
 - iv. Pago de un monto de ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra del valor residual estimado del inmueble al final del contrato y/o como parte de la futura prima para la consecución de un crédito que permita la compra del inmueble al precio futuro pactado.
- n) Fondo de inversión: Es un instrumento que reúne el dinero de muchos inversionistas, quienes en vez de invertir en forma individual delegan la administración de su dinero a un profesional. Para la recepción de los fondos de los inversionistas el fondo podrá registrar la apertura de una o varias cuentas individualizadas.
- o) Leasing Habitacional: Es una alternativa de financiación de vivienda a través de un contrato de arrendamiento financiero, donde se cancelan cuotas mensuales de alquiler con la posibilidad de decidir si el cliente, actuando

como inquilino, quiere ser propietario de la vivienda, ejerciendo la opción de compra que se pacta al inicio del contrato

- p) Ley de impuesto sobre la renta (LISR): Corresponde al cuerpo normativo vigente que establece las condiciones y características que regulan el pago del impuesto sobre la renta.
- q) Operadores: Comprende las entidades autorizadas para brindar las diferentes opciones de arrendamiento que contempla la presente ley
- r) Proveedores o empresas de servicios: Para la prestación de los diferentes servicios contemplados en la presente ley, tales como el control de cobros y pagos de arrendamiento, mantenimiento de edificios, aseguramiento, entre otros servicios derivados del negocio, los Operadores Autorizados quedarán habilitados para contratar dichos servicios a terceros.
- s) Salario base: corresponde al monto equivalente al salario base mensual del Oficinista 1 que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República.
 - i. La Corte Suprema de Justicia comunicará, por medio de publicación en el Diario Oficial La Gaceta, las variaciones anuales que se produzcan en el monto del salario referido
- t) Valor residual o precio de venta del inmueble para el ejercicio futuro de la compra del inmueble: Es el monto que las partes de un contrato de arrendamiento financiero con opción a compra han acordado que corresponderá pagar al arrendatario para completar la compra de la vivienda.
- u) Vivienda: Se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso habitacional de una o varias personas. Para los fines de la presente ley el arrendamiento puede incluir los espacios de estacionamientos, bodegas, y cualquier otra área que así se acuerde entre las partes involucradas en la perfección del presente contrato.

ARTÍCULO 3.- Modalidades de arrendamiento habitacional

Para la presente ley se pretende regular la ejecución de las siguientes modalidades de arrendamiento habitacional:

- a) Arrendamiento Operativo: Esta modalidad de arrendamiento podrá ser realizado por operadores financieros y no financieros, los cuales debidamente acreditados quedan autorizados a celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble, bajo el cual las partes acuerdan que, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a la vivienda, por el pago de la renta convenida, y de los conceptos complementarios que los mismos

acuerden, por un plazo determinado y que no goza de la condición de disponer de una opción de compra.

- b) Arrendamiento con Opción de Compra: Esta modalidad de arrendamiento solo podrá ser realizado por operadores no financieros, los cuales debidamente acreditados quedan autorizados a celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble, bajo el cual las partes acuerdan que, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a la vivienda, por el pago de la renta convenida, y de los conceptos complementarios que los mismos acuerden, por un plazo determinado, al final del cual, el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble.
- c) Arrendamiento Financiero: Esta modalidad de arrendamiento solo podrá ser realizado por operadores financieros, los cuales debidamente acreditados quedan autorizados a celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble, bajo el cual las partes acuerdan que, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a la vivienda, por el pago de la renta convenida, y de los conceptos complementarios que los mismos acuerden, por un plazo determinado, al final del cual, el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble.
 - i) Para los efectos de la presente ley, los diferentes operadores de arrendamiento financiero deben atender en todos sus extremos las disposiciones que se dispongan respecto a la constitución de cuentas de ahorro para el control de los pagos de los arrendatarios en lo referido a la acumulación de la prima para el ejercicio de la opción de compra o del valor residual de la vivienda.
 - ii) Por la vía reglamentaria, se dispondrá los contenidos mínimos de los contratos para cada una de las modalidades de arriendo y los formularios para capturar la información de las cuentas de pago y de ahorro que los arrendatarios deben de registrar para el control de sus pagos correspondiente a la formación de la prima para el ejercicio de la opción de compra o del pago del valor residual.

ARTÍCULO 4.- Operadores Autorizados (OA)

Para los efectos de la presente ley se reconoce la existencia de cinco tipos de operadores, de tipo financiero y no financiero, autorizados para brindar las figuras de servicio de arrendamiento habitacional reconocidas y autorizadas a través de esta ley:

- a) Entidades Financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras
- b) Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión reguladas por la Superintendencia General de Valores

- c) Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional debidamente autorizadas para la prestación de los servicios de arrendamiento definidos en la presente ley.
- d) Entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- e) Sociedades Anónimas dedicadas al desarrollo, construcción, alquiler y mantenimiento de bienes inmuebles.

La Superintendencia General de Entidades Financieras y la Superintendencia General de Valores crearán un registro para el seguimiento y control de los Operadores Autorizados que pueden brindar el negocio de arrendamiento operativo y financiero.

Las sociedades anónimas del enunciado e) del presente artículo serán reconocidos como operadores no financieros. Las entidades del sistema financiero nacional para la vivienda que no sean reconocidas por la SUGEF serán reconocidas como operadores no financieros.

Corresponderá al Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) llevar un registro para el seguimiento y control de los operadores no financieros autorizados que pueden brindar las modalidades de servicio de arrendamiento contempladas en la presente ley.

Las Superintendencias citadas y el MEIC deberán publicar en sus sitios web la información de los operadores financieros y no financieros autorizados para brindar las modalidades de servicio de arrendamiento contempladas en la presente ley.

ARTÍCULO 5.- Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional.

Para los efectos de esta ley, las sociedades inmobiliarias de leasing habitacional tendrán como objeto la adquisición y/o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con opción de compra. Adicionalmente, quedan autorizadas estas sociedades para actuar como arrendador financiero indirecto, brindando el servicio de administración de alquileres, según los términos de los contratos que estipula la presente ley, para terceros, personas físicas, jurídica o institucionales.

Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas, y se registrarán por las normas aplicables a las sociedades comerciales, y quedarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras, quien determinará y autorizará el funcionamiento de estas.

ARTÍCULO 6.- Entidades Financieras como dueños de sociedades inmobiliarias.

Las entidades financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Valores quedarán autorizadas para realizar directamente las operaciones de arrendamiento financiero desde sus balances, o constituir filiales o subsidiarias como Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas aplicables a las disposiciones que al respecto establezca la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

ARTÍCULO 7.- Ámbito de aplicación.

- a) La presente Ley aplica a los contratos de arrendamiento operativo, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la presente legislación, así como a los que se adecúen a dicho cuerpo normativo.
- b) La ley aplicará tanto para las viviendas terminadas, como para las que están en construcción o por construirse.
- c) En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con opción de compraventa, siempre que el proyecto urbanístico cuente con las debidas autorizaciones legales de la normativa constructiva costarricense.
- d) Serán sujetos elegibles para someterse a arrendamiento financiero, aquellas viviendas que los Operadores Autorizados de tipo financiero posean en sus balances contables, que hayan recibido en dación de pago, como consecuencia del incumplimiento de pago de sus propias operaciones crediticias. También, podrán los Operadores Autorizados de tipo financiero realizar arrendamiento financiero con viviendas adquiridas producto de remates judiciales, como las procedentes de algún tipo de adjudicación administrativa o judicial, sea por medio hipotecario, fiduciario o de otra fuente; e igualmente podrán realizar las entidades financieras autorizadas, arrendamiento financiero de las viviendas procedentes de la cualquier cesión que haga el arrendante inicialmente autorizado.
- e) En el arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles, el arrendador financiero indirecto puede brindar sus servicios sin el conocimiento o juicio sobre el inmueble objeto de contrato de leasing financiero y que le está siendo cedido.
- f) En lo referido a las entidades reguladas por la Superintendencia General de Valores, estas podrán participar de las modalidades de arrendamiento operativo y financiero de acuerdo con lo delimitado por la Ley Reguladora del Mercado de Valores N°7732 y los reglamentos emitidos por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.
- g) La presente ley no se aplica a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otro.

ARTÍCULO 8.- De la venta o traspaso judicial o extrajudicial

En caso de enajenación judicial o extrajudicial de la propiedad objeto del arrendamiento habitacional por causas atribuibles del operador autorizado, no se extinguirá el contrato, ni se afectarán los derechos del arrendatario, quedando el nuevo arrendador financiero adquiriente del bien obligado a respetar el contrato vigente, mientras el arrendatario financiero cumpla sus obligaciones de pago de renta.

ARTÍCULO 9.- Uso de la frase Leasing Habitacional

Únicamente los Operadores Autorizados por la presente ley para ejercer las actividades de arrendamiento operativo y financiero, podrán utilizar la frase Leasing Habitacional en el nombre, razón social, denominación comercial, descripción, anuncios o en cualquier otro medio que pueda inducir a pensar que se dedican a la actividad de arrendamiento financiero habitacional en los términos que se detallen en la presente ley.

ARTÍCULO 10.- Registro e información Contable

Los registros contables de los OA, tanto financieros como no financieros, que lleven a cabo actividades de arrendamiento en las modalidades que comprende la presente ley deben llevar su contabilidad de acuerdo con las normas contables que disponga la legislación costarricense al momento de su operación y con las modificaciones que se vayan estableciendo al respecto de este en el tiempo.

CAPÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

ARTÍCULO 11.- Del Arrendador. Los diferentes tipos de arrendadores dispondrán al menos de los siguientes derechos y obligaciones

- a. El arrendador debe entregar el bien objeto de contrato libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones o contingencias judiciales o administrativas.
- b. En caso del arrendamiento con opción de compra, el arrendador cedente debe permitir al arrendatario ejerza el derecho de opción de compra.
- c. El arrendador cedente y el arrendador financiero deben hacer del conocimiento del arrendatario optante y financiero si el bien objeto de arrendamiento financiero tiene gravámenes, anotaciones, limitaciones o desperfectos que afecten los derechos del arrendatario, sometiéndose en todo caso al saneamiento por vicios ocultos que afecten los bienes objeto del contrato.
- d. El arrendador, sea de tipo operativo y/o cedente, que provea vivienda para alquilar a partir de sus propios desarrollos inmobiliarios, previa demostración de esta condición, podrán optar a programas crediticios, ante las entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, de que se les brinden beneficios de reducción en las tasas de interés para el financiamiento de la construcción de vivienda para alquilar, con o sin opción de compra.
- e. El arrendador, en las modalidades de la presente Ley, gozará de los beneficios fiscales que se declaran en el inciso e) del artículo 35, correspondiente a los beneficios fiscales si la fuente de financiamiento de sus operaciones de construcción y compra para vivienda de alquiler han sido por medio de emisiones de valores de oferta pública.

- f. Los diferentes tipos de arrendadores deben cumplir con todas las disposiciones tributarias de la presente ley.

ARTÍCULO 12.- Del Arrendatario. El arrendatario en sus diferentes modalidades de arriendo tiene las siguientes obligaciones y derechos:

- a. Pagar la renta y cualquier otro compromiso de pago por uso y explotación del inmueble que habita declarado en el contrato de leasing en forma, plazo y lugar convenidos.
- b. Es responsable por la pérdida, destrucción y deterioro de la casa, a partir del momento en que recibe sin objeción el bien objeto del leasing.
- c. Es el único responsable penal y civilmente, por cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros o a sus bienes, con ocasión del uso, disfrute o posesión del bien; sin importar si el daño se causó intencionalmente o por descuido, imprudencia, negligencia o impericia del arrendatario, empleados, personeros o cualquier persona contratada por el él o a quien él hubiera entregado el bien objeto del leasing.
- d. Si al finalizar el plazo del contrato de arrendamiento, el arrendatario optante o financiero, no ejerce la opción de compra, este arrendatario debe devolver el bien al arrendador en estado de servir y con el deterioro razonable de acuerdo con su uso.
- e. La no ejecución de la opción de compra en un plazo no mayor a tres meses después de la fecha pactada de recompra conllevará a la pérdida de los recursos acumulados en su cuenta de ahorro o inversión. No puede, en ningún caso, solicitar que se le devuelva lo que pago bajo las figuras de arrendamiento de la presente ley; salvo que le hubiese sido expresamente pactado en el contrato de arriendo o de leasing financiero o bajo una sentencia judicial debidamente declarada en firme.
- f. Salvo pacto en contrario, corresponden al arrendatario todos los gastos ordinarios, extraordinarios y necesarios para la conservación, uso y para todos aquellos que se generan con ocasión de la posesión del bien, incluyendo gastos de mantenimiento, seguros.
- g. Le corresponde al arrendatario pagar todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, recargos, infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento financiero.
- h. Los arrendatarios que cumplan en todos sus extremos con el plan de pagos convenidos en las modalidades de alquiler con opción de compra y/o de arrendamiento financiero, particularmente la ejecución la opción de compra, podrán optar, ante las entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras,

de que se les aplique un sistema de calificación del riesgo del crédito diferenciado y basado en la trayectoria y calidad del historial de pago en su modalidad de arriendo, esto a modo de calificador para determinar la capacidad de pago del posible crédito habitacional que podría obtener el arrendatario o su familia.

ARTÍCULO 13.- Del Proveedor o empresa de servicios. Las empresas proveedores de servicios inmobiliarios tienen las siguientes obligaciones y derechos:

- a. Salvo pacto en contrario, debe aceptar del arrendador o del arrendatario, los reclamos que se hagan por desperfectos, mal funcionamiento o vicios ocultos que tengan los productos o servicios que se presten bajo el contrato de leasing.
- b. Cumplir con cualquier otra obligación que asuma en virtud del contrato de arriendo y arriendo financiero

CAPÍTULO III

CUENTAS INDIVIDUALIZADAS PARA CONTROL DEL SISTEMA DE PAGOS DE LOS ARRENDAMIENTOS

ARTÍCULO 14.- Sistema de Control de Pagos

Para el control y cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios acogidos a la presente ley, y la posible validación de los derechos de los arrendadores en las instancias judiciales como consecuencia de un posible incumplimiento de las obligaciones contractuales de los arrendatarios, en sus diferentes modalidades, la presente ley obliga a que los participantes a que realicen la apertura y formalización de cuentas de ahorro o pago individualizadas.

La cuenta de ahorro individualizada en el caso de la modalidad de arrendamiento financiero o arrendamiento financiero indirecto corresponderá a la cuenta de ahorro o de inversión donde se realice el pago del arriendo pactado más el pago del monto correspondiente a la distribución temporal para la constitución de la prima necesaria para el ejercicio de la opción de compra, más cualquier otro pago convenido con el arrendador financiero. Los montos correspondientes a los ahorros acumulados para la prima sólo estarán disponibles cuando se ejecute la opción de compra respectiva, o por compensación por de la no ejecución de la opción de compra, cuya condición de aviso deberá estar señalado en el reglamento de la presente ley.

Para los casos de las modalidades de alquiler con opción de compra y/o arrendamiento operativo, el arrendador dispondrá del 100% del monto depositado en la cuenta respectiva señalada por el arrendador.

Corresponderá a las entidades reguladas por las Superintendencias General de Entidades Financieras y la Superintendencia General de Valores, donde los arrendatarios realicen la cancelación del pago de su cuota de pago de alquiler, atender las disposiciones operativas que estimen conveniente para asegurar,

además de la acumulación del ahorro dispuesto por los arrendatarios, la transferencia de los recursos por concepto de pago a Operadores Autorizados que brinden las modalidades de alquiler con opción de alquiler o arrendamiento operativo.

ARTÍCULO 15.- Características de cuenta de pago individualizada

El arrendador, indistintamente su modalidad de arrendamiento, debe indicar la cuenta de pago (número, tipo y moneda de la cuenta), en una entidad supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras, o en un fondo de inversión financiero, a cargo de una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en la que el arrendatario estará obligado, al inicio del contrato, a realizar el del pago mensual que haya acordado para la cancelación de los siguientes rubros:

- i. Prima o adelanto por pago de la vivienda en alquiler
- ii. Cuota de garantía o depósito por mantener el estado de la vivienda.
- iii. Renta o cuota de arrendamiento financiero convenida por mes o la periodicidad que así se acuerde.
- iv. Cuota mensual ordinaria de mantenimiento del inmueble donde se encuentre la vivienda en arrendamiento
- v. Ahorro para la constitución de la prima o enganche de la compra de vivienda opcionada
- vi. Otros conceptos definidos como complementarios en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Para abrir la cuenta a que se refiere este artículo, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con opción de compra a que se refiere la presente ley.

Los fondos existentes en las cuentas de ahorro o inversión, de las entidades de intermediación financiera y/o en las de fondos de inversión para los fines indicados, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna.

ARTÍCULO 16.- De las características y condiciones básicas de las cuentas de ahorro para el programa de arrendamiento financiero.

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que pueda determinar el Reglamento a esta Ley, las cuentas de ahorro tendrán las siguientes características y condiciones fundamentales:

- a) El pago del arrendamiento operativo debe realizarse en una cuenta de una entidad de intermediación financiera o en una cuenta de un fondo de inversión.
- b) Para el arrendamiento con opción de compra, el pago del alquiler y sus debidos componentes debe realizarse en una entidad de intermediación financiero o en una cuenta de un fondo de inversión. Para el caso de que

bajo esta modalidad se haya reconocido un monto de ahorro para el ejercicio de la opción de compra, será responsabilidad del arrendante el poder demostrar a las entidades financieras que vayan a realizar el financiamiento total de la vivienda, la porción del pago del alquiler que se va a acumular como ahorro o inversión para constituir la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra.

- c) Para el arrendamiento financiero, el pago del alquiler y sus debidos componentes debe realizarse en una entidad de intermediación financiera o en una cuenta de un fondo de inversión. Estas entidades deben proveer el control respectivo para reconocer y distribuir el monto de pago del arriendo y el monto de ahorro dispuesto por el arrendatario financiero. Será responsabilidad de los OA financieros el poder demostrar el comportamiento de pago del arrendatario y la conformación del ahorro para el ejercicio de la prima.
- d) Los pagos por conceptos de arriendo de las modalidades de la presente ley serán cuentas individualizadas e independientes de otras cuentas de ahorro o inversión que los arrendantes pudieran tener para otros fines dentro del sistema bancario o bursátil nacional.
- e) Será obligación de las entidades de intermediación financiera garantizar que exista un control individualizado de los pagos para cada uno de los arrendatarios que tenga bajo su servicio un determinado arrendador, de forma tal, que, en la cuenta del Operador Autorizado se identifique de forma individualizada el cumplimiento de pago y de ahorro de la prima que haga cada arrendatario.
- f) Las cuentas de ahorro solamente podrán ser abiertas por personas físicas mayores de 18 años;
- g) La apertura, administración y operación de estas, deberá de cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva dispuesto por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF). Será responsabilidad del Arrendante velar por el cumplimiento de estas disposiciones.”
- h) Los recursos que se depositen en las cuentas individualizadas de los Operadores Autorizados constituirán un fondo separado e independiente del patrimonio del Operador Autorizado. En caso de que el Operador Autorizado sea intervenida o entre en proceso de liquidación, dichos fondos deberán de ser trasladados a otro Operador Autorizado.
- i) Los OA deberán de tener a disposición de los interesados, por medios impresos o tecnológicos, toda la información necesaria, para que puedan conocer las características y condiciones del monto de alquiler cancelado y de ahorro acumulado a título personal.

- j) A través del Reglamento de la presente ley se determinarán los contenidos mínimos de información de pago y ahorro que deberán incorporar en los contratos de arriendo que se utilizarían para las diferentes modalidades de arriendo antes definidas.

ARTÍCULO 17.- Obligación de pago al arrendador.

Una vez abonados, a través de la cuenta del Operador Autorizado, los conceptos convenidos de pago en la cuota mensual de alquiler, el intermediario financiero o bursátil, es el responsable de la transferencia y acreditación diferenciada de tales recursos a favor de los arrendadores, en sus diferentes modalidades.

ARTÍCULO 18.- Vigencia de la cuenta de pago

Es responsabilidad del arrendador, sea financiero o no financiero, mantener la cuenta de pago habilitada con las características y para los fines indicados en el numeral 16 de esta Ley. Dicha cuenta de pago debe mantenerse abierta, en tanto el arrendador mantenga contratos de arrendamiento vigentes y suscritos en el marco de la presente normativa, salvo en aquellos supuestos previstos vía Reglamento.

En el supuesto que se cierre la cuenta de pago previamente registrada por el OA, el arrendador debe comunicar al arrendatario, mediante comunicación formal, sea por medio de correo electrónico o carta impresa, la información de la nueva cuenta de pago, con una anticipación no menor de siete días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual. En caso, de que el arrendador no cumpla con comunicar el cambio de cuenta en el plazo antes indicado, el arrendatario puede consignar judicialmente la cancelación de la renta pagada a dicha cuenta.

Si la notificación de la referida nueva cuenta del OA se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al arrendatario realizar el pago respectivo en la fecha acordada en el contrato de arrendamiento, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

ARTÍCULO 19.- Obligación de emisión de estados de cuenta.

Las entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, reguladas por la Superintendencia General de Valores deberán poner a disposición de los arrendatarios, en sus diferentes modalidades de arriendo, la información de los ahorros y pagos que se hayan realizado por concepto de sus contratos de arriendo en las cuentas definidas por el arrendador.

CAPITULO IV DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 20.- De las características y condiciones básicas de los contratos de arrendamiento de leasing habitacional.

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que pueda determinar el reglamento de la presente Ley, los contratos de arrendamientos tendrán las siguientes características y condiciones fundamentales:

- a) El contrato deberá constar por escrito
- b) Identificación precisa de las partes, el domicilio legal de cada una de ellas, e información de contactos familiares o laborales, incluyendo dirección electrónica que se utilizará como referencia oficial para notificaciones.
- c) Identificación y descripción de los bienes inmuebles sujetos al arrendamiento operativo o financieros, con o sin opción de compra.
- d) Detalle del uso o componentes del pago de la cuota de alquiler mensual, sea en intereses financieros, pagos de seguros, pagos de mantenimientos, ahorro para formación de prima, etc.
- e) Tasa de interés nominal y efectiva para la determinación de la porción del alquiler que corresponde a intereses.
- f) Determinación del valor residual para completar la compra de la vivienda bajo opción de compra
- g) Determinación del precio de venta del inmueble objeto opción de compra.
- h) Determinación de beneficiarios del contrato en caso de fallecimiento del arrendatario.
- i) Formula o metodología para el cálculo de la cuota de alquiler y el uso de los fondos.
- j) Facultades, obligaciones y derechos del arrendador financiero y del arrendatario.

La información por recopilar para atender lo dispuesto en este artículo debe cumplir con las disposiciones de la Ley No. 8687, Ley de Notificaciones Judiciales; y la Ley No 8968, Ley de Protección de la persona frente al tratamiento de sus datos personales.

ARTÍCULO 21.- Registro público de los contratos de arrendamiento

Para los efectos de control estadísticos de la presente Ley, corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos llevar un registro informativo correspondiente a la identificación de las partes involucradas, arrendador, arrendatario, ubicación específica de la propiedad (provincia, cantón y distrito). Dicho registro estará protegido para los efectos legales toda aquella información que se considere sujeta a confidencialidad por fines comerciales y protección a datos personales.

ARTÍCULO 22.- Consentimiento para el uso del registro histórico de pagos

A través de los contratos de arriendo a formalizar, el arrendatario dispondrá de la discrecionalidad para autorizar, cumpliendo con las disposiciones que establezca el Consejo Nacional de Supervisión del sistema Financiero (CONASSIF), el ceder, a empresas del sistema financiero nacional e internacional. la información de pago histórica por concepto del arriendo de la vivienda, a fin de que la misma sea utilizada para evaluar su capacidad financiera, actual o futura.

ARTÍCULO 23.- Cesión del Contrato de Arrendamiento del Bien Inmueble: Un tercero, bien por cesión de derechos de parte de el arrendador, por subrogación o cualquier otro título, podrá, previa autorización del arrendador, subrogarse en el lugar del arrendatario, pudiendo inclusive, modificar los términos del contrato de común acuerdo con el arrendador en sus diferentes modos, sea no financiero o financiero, directo o indirecto, siempre y cuando el contrato siga recayendo sobre el mismo bien inmueble. Informará por escrito al arrendatario financiero el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva.

La cesión de los contratos de arrendamiento financiero o los derechos de crédito de dichos contratos a un tercero, el cesionario o acreedor garantizado, según sea el caso, asume las obligaciones que le corresponden al arrendador únicamente en lo que concierne a él o los contratos que se hubieren cedido en venta o en garantía.

ARTÍCULO 24.- Vigencia de los derechos del contrato de arrendamiento

El arrendatario, optante o financiero, no pierde la opción de compra en los términos pactados en sus respectivos contratos, ni los fondos acumulados en su cuenta de ahorro individual, cuando por cualquier forma de financiamiento o garantía crediticia el arrendador hace cesión o constituya fideicomiso de administración o garantía por medio de los bienes objeto del contrato de leasing habitacional o de los flujos de dinero que proviene de los derechos de cobro de dichos contratos.

CAPITULO V DE LA OPCIÓN DE COMPRA Y DEL DESALOJO

ARTÍCULO 25.- Opción de Compra. Para ejercer la opción de compra, el arrendatario, sea optante o financiero, debe haber cumplido con el pago de las rentas mensuales pactada, en todos sus componentes, sea de intereses, ahorro y pago complementarios, descritos en el contrato de arriendo respectivo y pagar el valor residual estimado de la vivienda o realizar el pago correspondiente a la prima definida sobre el precio de compra pactado con el arrendador de la vivienda arrendada.

Para el ejercicio de la opción en cualquiera de los términos pactados, sea como valor residual o prima para la compra de la vivienda pactada, el arrendatario, optante y financiero, dispondrá de la totalidad de los fondos que tenga acumulados en su cuenta individual de ahorro que define presente ley.

El no ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario optante o financiero, en un plazo no mayor a los tres meses después de vencida la fecha del contrato de arriendo brinda el derecho al Operador Autorizado a disponer inmediatamente del ahorro total acumulado en la cuenta individual del arrendatario para compensar el no ejercicio de dicho acto. Todo esto sin perjuicio de que las partes, por mutuo acuerdo, puedan convenir un plazo mayor a los tres meses señalados anteriormente.

ARTÍCULO 26.- Del desalojo de la vivienda arrendada.

Dará derecho al arrendador para pedir la resolución judicial de la terminación del contrato de arrendamiento habitacional, indistintamente su modalidad, sea operativo, con opción de compra y arrendamiento financiero, por cualquiera de las siguientes causales:

- a) Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual y no ejercicio de la opción de compra pactada en el arrendamiento financiero con opción de compra.
- b) El no pago de la totalidad de tres cuotas de alquiler sucesivas, sea pago del arriendo, más ahorro y pagos complementarios; o la no cancelación de cuatro cuotas de alquiler, cuando estas últimas no fueren sucesivas, sustentando dicho incumplimiento mediante el estado de cuenta del arrendatario.
- c) El uso del inmueble a fin distinto al de vivienda.
- d) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas o por medio de firma digital de las partes.

ARTÍCULO 27.- Proceso de Ejecución del Desalojo

Para ejecutar procesos de desalojo se utilizará la figura jurídica conocida como proceso de monitorio arrendaticio referenciada en la Ley N° 9342, Código Procesal Civil.

ARTÍCULO 28.- Indemnización de daños

Por medio de resolución judicial, basada en la restitución de la vivienda, se realizará la indemnización de los perjuicios que se le ocasionen al arrendador de la propiedad sujeta a desalojo, la que consistirá en el no ejercicio de la opción de compra; por lo cual, se le pagará al arrendante un beneficio equivalente al derecho de pago del saldo total que el arrendatario mantenía en su cuenta individual de ahorro.

CAPÍTULO VI FUENTES DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 29.- Fuentes generales de financiamiento.

Los Operadores Autorizados que lleven a cabo proyectos de construcción o compra de vivienda para alquiler, que utilicen las modalidades de arriendo promovidos en la presente ley, pueden financiar dichas operaciones con recursos provenientes de su capital propio, por medio de créditos o por medio de lo establecido por la Ley Reguladora del Mercado de Valores N°7732 de “oferta pública de valores”; o por cualquier otra fuente permitida por otra ley.

ARTÍCULO 30.- Financiamiento por cesión de los derechos de crédito por pagos de las rentas

Para financiar sus operaciones, el arrendador puede ceder o dar en garantía mobiliaria los créditos que tiene a su favor, proveniente del flujo futuro de pagos de las cuotas de alquiler que corresponden a los contratos de arrendamiento financiero.

Cuando la cesión de derechos de un arrendador financiero se realice con motivo de una titularización se atenderá estrictamente lo establecido en el Reglamento sobre procesos de titularización, aprobado por el Aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en el artículo 13 del acta de la sesión 1124-2014, celebrada el 8 de setiembre del 2014. Publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 190 del 3 de octubre del 2014.

CAPÍTULO VII ASPECTOS FISCALES

ARTÍCULO 31.- Tratamiento contable de las cuotas de arrendamiento.

A través del reglamento de la presente ley se establecerán las disposiciones contables que aplicarían para el registro contable de los pagos de las diferentes modalidades de arrendamiento habitacional: arrendamiento operativo, arrendamiento con opción de compra y de arrendamiento financiero.

ARTÍCULO 32.- Renta gravable y gastos deducibles

Los pagos de alquiler, tanto en su componente de alquiler como ahorro e intereses financieros, serán renta gravable para el arrendador de los inmuebles.

Para el arrendatario financiero, la porción de alquileres correspondientes a intereses que se paguen debido al leasing financiero podrá deducirse, siempre que el arrendatario financiero y contribuyente, persona natural o jurídica, sea el deudor solidario de la obligación.

De acuerdo con Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley N° 9635, el arrendamiento de vivienda estará exento del pago del Impuesto del Valor Agregado (IVA) siempre y cuando la renta total a cobrar no exceda 1.5 salarios base.

ARTÍCULO 33.- Otros gastos deducibles

Para los arrendamientos financieros de bienes inmuebles o arrendamiento con opción de compra se reputarán deducibles los gastos en que incurra el arrendador, de acuerdo con el artículo 7° de la LISR (No. 7092).

ARTÍCULO 34.- Contrato de Mandato o Fideicomiso o Fondo de Inversión

Cuando en el contrato de arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles un tercero actúe en interés de un arrendador financiero indirecto, sea persona física u Operador Autorizado, las consecuencias fiscales del arrendamiento financiero de bienes inmuebles previstas en la normativa recaerán sobre el patrimonio del arrendador financiero indirecto.

De ser varios los arrendadores indirectos, las consecuencias fiscales del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles recaerán sobre el patrimonio de estos a prorrata de sus respectivas participaciones en el mismo. En todo caso, el arrendador financiero será solidariamente responsable por el pago correspondiente de sus impuestos.

ARTÍCULO 35.- Beneficios tributarios de la presente ley

Para los efectos de la determinación de los beneficios fiscales que otorga la presente ley, aplicarán los siguientes criterios:

- a) Se reconocerá una exoneración del 50% al impuesto de las ganancias de capital sobre la transferencia de bienes inmuebles, que será aplicable a los traspasos de bienes inmuebles a favor del Operador Autorizado, que se realice como parte de operaciones de arrendamiento financiero de la presente ley. Esta disposición aplica si la transferencia del inmueble se hubiese realizado directamente a favor del arrendatario del contrato de arrendamiento financiero, cuando sea realizada por persona, física o jurídica, distinta al arrendatario, en la forma y en los casos en que dicho impuesto aplicaría bajo la legislación nacional. Este beneficio fiscal se aplicará por un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor de la presente ley.
- b) Modifíquese artículo 29. Ley 9635 Fortalecimiento de las finanzas públicas, para que los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No.772, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán aplicar una reducción del treinta por ciento (30%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.
- c) Agréguese el inciso 5 al artículo 29. Ley 9635 Fortalecimiento de las finanzas públicas, para que los Operadores Autorizados, sean de tipo financiero o no financieros, que realicen operaciones con los activos debidamente registrados, apliquen una reducción del veinte por ciento

(20%) del ingreso bruto, como gasto deducible, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

- d) Exoneración el 50% del impuesto de traspaso de las propiedades cuando las mismas sean adquiridas por cualquier Operador Autorizado en la presente ley; y por un plazo de 5 años.
- e) Aquellos Operadores Autorizados que deban pagar impuesto sobre la renta por las utilidades generadas provenientes de proyectos para la construcción o compra de vivienda en alquiler, financiados a través de valores de oferta pública, recibirán un crédito fiscal en el año subsecuente que corresponderá al 50% del impuesto efectivamente cancelado por concepto de dichas utilidades, aplicable a cualquier impuesto en el año subsecuente.

Los valores de Oferta Pública emitidos al amparo del artículo 10 de la Ley 7732, ley Reguladora del Mercado de Valores, que además cumplan en su uso con los requisitos establecidos en esta Ley, gozarán de los beneficios establecidos en este Artículo.

Los Valores de Oferta Pública que emita el Banco Hipotecario de la Vivienda, que cumplan con los fines de uso establecidos en esta Ley, gozaran de los beneficios establecidos en este artículo.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 36.- Incentivos públicos para promover la construcción y adquisición de vivienda en alquiler

En el interés de incentivar el ahorro para acceder a una vivienda y mejorar la habitabilidad de la población nacional, queda autorizado por medio de esta Ley, el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos (MIVAH), las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y cualquier otra entidad pública, para promover programas de ahorro para vivienda, subsidios para el arrendamiento de vivienda en alquiler, así como para canalizar fondos para estimular la construcción de vivienda en alquiler.

ARTÍCULO 37.- No aplicación de otras disposiciones normativas en los referido al alquiler

Los contratos de alquiler sujetos a las disposiciones establecidas en la presente ley, y con tal, definidos como contratos de arrendamiento habitacional en las diferentes modalidades tipificadas en esta normativa, quedan excluidos de las obligaciones expuestas en la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Las partes podrán acordar el uso de una cláusula arbitral para dirimir los conflictos en la ejecución de un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

La presente ley no afectará las condiciones de los contratos de alquiler existentes, sujetos actualmente a la Ley No. 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; ni los modelos de alquiler de opción de compraventa vigentes; e igualmente, no limitará la existencia futura de estas modalidades a partir de la entrada en vigor de la ley.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I.- El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif) tendrá un plazo hasta de seis meses, contado a partir de la fecha de la publicación de esta ley, para emitir la normativa para la regulación de la figura arrendamiento habitacional y todo aquello que se estime sea necesario incorporar para que las entidades financieras reguladas, sea intermediarias financieras y/o bursátiles, puedan brindar un producto de arrendamiento operativo, arrendamiento con opción de compra y de arrendamiento financiero.

TRANSITORIO II.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) elaborar el reglamento de la presente Ley en un plazo no mayor a seis meses, contado a partir de la fecha de la publicación de esta ley.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Sala VI de la Asamblea Legislativa. Área de Comisiones Legislativas V,
a los veintisiete días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

Ana Karine Niño Gutiérrez

Luis Ramón Carranza Cascante

Roberto Hernán Thompson Chacón

Floria María Segreda Sagot

Enrique Sánchez Carballo

Óscar Mauricio Cascante Cascante

Daniel Isaac Ulate Valenciano

Aracelly Salas Eduarte

Erick Rodríguez Steller

DIPUTADAS Y DIPUTADOS

Parte expositiva: José Alejandro Alvarado Vega

Parte dispositiva: Nancy Vílchez Obando

Leído y confrontado: nvo/lsc