De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL).

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 127 BIS A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL, N°1644, DE 26 DE SETIEMBRE DE 1953

DIPUTADOS Y DIPUTADAS

FRACCIÓN

PARTIDO UNIDAD SOCIAL CRISTIANA

EXPEDIENTE N.º 23.921

PROYECTO DE LEY

ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 127 BIS A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL, N°1644, DE 26 DE SETIEMBRE DE 1953

Expediente N.º 23.921

ASAMBLEA LEGISTATIVA:

En Costa Rica, según los datos de la Encuesta Nacional de Hogares - ENAHO, 2022, de un total de 1.734.039 hogares, al menos 315.222 de estos son alquilados. De manera detallada se desagrega la información de acuerdo al quintil de ingresos per cápita neto de los hogares.

De Quintil de ingreso per cápita del hogar neto por tipo de tenencia de vivienda alquilada por Región de planificación							
Quintil de ingreso per cápita del hogar neto	**Viviendas alquiladas según Región de planificación**						
	Central	**Chorotega**	**Pacífico Central**	**Brunca**	**Huetar Caribe**	**Huetar Norte**	**Total**
Q1: 104773 o menos	**28 230**	**2 865**	**2 295**	**3 049**	**5 319**	**4 127**	**45 885**
Q2: Más de 104773 a 183784	**41 614**	**3 287**	**2 807**	**3 898**	**6 886**	**5 212**	**63 704**
Q3: Más de 183784 a 310000	**47 643**	**4 967**	**3 537**	**3 435**	**5 056**	**6 890**	**71 528**
Q4: Más de 310000 a 550420	**51 527**	**3 843**	**3 563**	**2 441**	**4 116**	**2 996**	**68 486**
Q5: Más de 550420	**51 924**	**4 624**	**1 733**	**2 000**	**2 884**	**2 454**	**65 619**
Total	**220 938**	**19 586**	**13 935**	**14 823**	**24 261**	**21 679**	**315 222**

Un estudio comparativo del Centro de Estudios del negocio Financiero e Inmobiliario (CENFI) del 2022, muestra que la variación en la cantidad de viviendas por tipo de tenencia aumentó en dos grandes tipologías, la vivienda pagada y las viviendas en alquiler, la cual aumentó en 25.226 unidades siendo que alcanza en la actualidad un volumen total de viviendas en alquiler de 313.315 unidades, representando una variación porcentual del 8,76 %.

Esta tendencia se debe a diferentes factores, entre ellos se encuentran; la disminución en el ingreso familiar a causa de la Pandemia, así como las altas tasas de desempleo, el alto costo de la vida, la normativa rigurosa, los pocos mecanismos de financiamiento existentes, entre otros, todos tendientes a dificultar el acceso a la compra.

Es necesario, además, tomar en cuenta las dificultades que tiene las familias en la actualidad de contar con los ahorros necesarios para disponerlos y aportarlos como pago inicial, conocido como “prima” (en torno al 30% del valor de la vivienda aproximadamente) para la compra de una casa en modalidad de crédito con garantía hipotecaria, así como para con la enorme cantidad de requisitos que exigen las entidades financieras para optar por un crédito para vivienda, los cuales no han cambiado a pesar de vivir una realidad diferente después de la pandemia provocada por el Covid 19 y la incertidumbre por la situación económica del país.

En Costa Rica, a diferencia de otros lugares como Estados Unidos y en varios países de Europa, el ser buen pagador de alquiler de vivienda, no se toma en cuenta a la hora de realizar una medición del análisis de riesgo crediticio para comprar una casa, por el contrario, en la mayoría de las ocasiones resta capacidad de pago.

Es inconcebible que una persona o familia haya pagado una cuota determinada de alquiler de manera puntual durante años, pero al momento de solicitar un crédito para la compra de una vivienda propia, este “Récord” no sea considerado por la entidad financiera en cuanto a la calificación como futuro deudor y por ende que su

efecto sea considerado un mitigador de riesgo dentro de la operación financiera, debido a la falta de regulación al respecto que le de sustento y respaldo legal a las entidades financieras, con el objetivo de ampliar, de manera expresa y obligatoria, los parámetros de evaluación de los sujetos que solicitan un crédito para adquisición de vivienda, ya que actualmente esto únicamente depende del “apetito de crédito”, es decir, que tanto está dispuesta la institución financiera a asumir los riesgos.

Es por lo anterior que la presente iniciativa de ley busca favorecer a todas personas que optan por un crédito para compra de vivienda y que lejos de reconocérsele de forma positiva su buen historial de pagos como Arrendatario a través del tiempo, cuando se trata de sustituir ese alquiler por una vivienda propia y no como sucede en la actualidad donde se toma como un elemento negativo restándole capacidad de pago.

Por las razones anteriormente expuestas es que se somete a la consideración de la Asamblea Legislativa el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 127 BIS A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL, N°1644, DE 26 DE SETIEMBRE DE 1953

ARTÍCULO 1.- Para que se adicione un nuevo artículo 127 bis a la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, N°1644, de 26 de setiembre de 1953, cuyo texto se leerá de la siguiente manera:

"**Artículo 127 bis.-** En relación con las operaciones de crédito para adquisición de vivienda, los intermediarios financieros podrán utilizar, para fines de récord crediticio y capacidad de pago del deudor, el cumplimiento efectivo del contrato de arrendamiento que cumpla con los requisitos mínimos que exige la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N°7527 y sus reformas, respecto a los contratos escritos, lo anterior en los casos en que se trate de sustituir la vivienda que arrienda u otra vivienda por una propia, mediante un crédito hipotecario o por medio de leasing habitacional, sin afectarle la capacidad de endeudamiento.

La Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) deberá regular la forma mediante la cual se incorporen los datos del cumplimiento de las cuotas de arrendamiento en el comportamiento de pago histórico de los deudores."

TRANSITORIO I.- El Poder Ejecutivo contará con un plazo de 60 días naturales para reglamentar la presente ley, a partir de su entrada en vigencia.

Rige a partir de su publicación.

DIPUTADO / DIPUTADA	FIRMA

El expediente legislativo aún no tiene Comisión.