

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COM.ESP. LA PROVINCIA PUNTARENAS, QUE SE ENCARGARÁ DEL ANÁLISIS, INVESTIG. ESTUDIO, DICTAMEN Y VALORACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES PERTINENTES EN RELACIÓN CON LA PROBLEMÁTICA SOCIAL, ECON, EMPRESARIAL, AGRÍCOLA, TURÍSTICA, LABORAL Y CULTURAL DE PROVINCIA DE PUNTARENAS, CON EL OBJ.DE ESTIMULAR EL DESARROLLO DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, FOMENTANDO NUEVOS EMPLEOS Y MEJORANDO LAS CONDICIONES ECON.DE POBLADORES DE DICHA PROVINCIA, INCLUYENDO EL ESTUDIO DE TODA LA LEG.REFERENTE Y... EXPEDIENTE N.º 23.120

LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS ISLAS: REFORMA DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS

EXPEDIENTE N.º 24.380

**DICTAMEN AFIRMATIVO MAYORÍA
05 DE MARZO DE 2025**

TERCERA LEGISLATURA

SEGUNDO PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

DICTAMEN AFIRMATIVO MAYORÍA

Los suscritos diputados y diputadas, miembros de la Comisión Especial de la Provincia de Puntarenas, presentamos el presente Dictamen Afirmativo de Mayoría sobre el Proyecto “LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS ISLAS: REFORMA DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS”, Expediente N.º 24.380, iniciativa del diputado Carlos Andrés Robles Obando, publicado en La Gaceta N.º 117, del 27 de junio de 2024, con base en las siguientes consideraciones:

I. Generalidades del proyecto de ley:

El proyecto de ley propone reformar el artículo 66 de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, con el objetivo de permitir que los habitantes insulares que poseen vivienda en esos territorios puedan repararlas, remodelarlas o mejorarlas con los beneficios de dicha ley. También se contempla la posibilidad de que estas personas puedan reubicarse y construir nuevas viviendas con los mismos beneficios, siempre bajo la autorización de las autoridades técnicas competentes del Sistema Financiero Nacional de Vivienda.

Adicionalmente, se propone un transitorio que autorice a la Municipalidad de Puntarenas, a otorgar concesiones a los habitantes insulares para que puedan recibir los permisos de construcción necesarios, de modo que puedan acceder a los bonos de vivienda establecidos en el artículo 66 de la ley, el cual se busca modificar.

II. Del trámite legislativo:

La iniciativa fue presentada por el Diputado Carlos Andres Robles Obando, el día 12 de junio del 2024, posteriormente fue publicado en Gaceta N.º 117 del 27 de junio del 2024. La iniciativa inició su trámite en comisión el 14 de agosto de ese mismo año.

III. Del proceso de consulta:

Fueron recibidas las siguientes respuestas:

Institución	Criterio
Banco Hipotecario de la Vivienda BANHVI-GG-OF-1242-202	“Al respecto y dentro del plazo otorgado indicamos que se consideran muy loables los objetivos del proyecto de ley y que no se tienen observaciones ni comentarios al respecto.”
Cámara de Bancos e	“Reconociendo que existe la necesidad de

Instituciones Financieras de Costa Rica	legislar para resolver con prontitud barreras y obstáculos para que las entidades comprometidas con los segmentos de la población con mayores carencias y exclusión financiera, puedan a futuro con esta nueva legislación conseguir resolver sus necesidades de vivienda, se considera que el proyecto de ley planteado responde de manera eficiente y eficaz para mejorar el acceso al bono de vivienda para las familias habitantes de las Islas, contribuyendo al desarrollo integral de las comunidades insulares.”
Cámara Costarricense de la Construcción APO-CCC-01-F1	“Considerando que la Asamblea es quien tiene la competencia para otorgar las concesiones, se sugiere que, de conformidad con el apoyo de instituciones como el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o el Instituto Mixto de Ayuda Social, se tramite un proyecto de ley para otorgar las concesiones en las islas, y así generar una solución jurídicamente adecuada a las familias que ahí habitan.”
Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	“Se considera que el Proyecto de Ley, es prudente y razonable, ya que busca promover la atención de familias en situación vulnerable en territorio insular, tanto para reconstrucción y habilitando la reubicación de viviendas.”
Confederación Nacional de Asociaciones de Desarrollo	“Se abre una oportunidad para discutir la gobernanza local. Es un hecho, que la institucionalidad es relativamente lejana en los territorios insulares. Se demanda la necesidad de contar con vasos comunicantes que permitan a la institucionalidad captar la información necesaria para la toma de decisiones, así como, instrumentos locales para la gestión de sus actividades. A la vez las familias demandan contar con puntos de información y gestión de sus demandas. Las ADI pueden cumplir ampliamente esta tarea. En tal sentido, se podría regular dando a las ADI de territorios insulares derechos, funciones, pero también, recursos para cumplir estas funciones”

<p>Contraloría General de la República DFOE-CIU-0477</p>	<p>“Resulta claro que por la especial naturaleza de los territorios insulares como dominio público, en el ejercicio de la discrecionalidad legislativa, es indispensable el establecimiento claro de límites que no atenten contra la finalidad propuesta con la iniciativa y en ese sentido, no cualquier persona, tampoco en cualquier momento o sitio, ni para cualquier actividad, podría obtener un subsidio por el Sistema Nacional para la Vivienda en territorios de esta naturaleza, puesto que ello implicaría de manera implícita la enajenación del dominio público o una posesión ilegítima en territorios con regímenes especiales como patrimonio natural del Estado, áreas silvestres protegidas, zona marítimo terrestre, etc., lo que podría traer consigo eventuales responsabilidades para quienes infringieran esos límites. En tal sentido, se remarca la relevancia del cumplimiento estricto de las regulaciones por parte de cada una de las entidades involucradas para efectos de que se cumpla la finalidad propuesta, desde el propio BANHVI hasta el SINAC, ICT, MIVAH e INVU en lo que compete a sus funciones y con ello no se incurra en riesgos en contra de la hacienda pública. Por otra parte, en relación con el Transitorio XII mediante el cual se pretende que en “aras del interés público” autorizar a la Municipalidad de Puntarenas “a otorgar las concesiones necesarias para la emisión de permisos de construcción, para el otorgamiento de bonos de vivienda de acuerdo con el artículo 66 de la presente ley”, resulta necesario se aclare dichas concesiones de uso que son las concordantes con las reguladas en el citado artículo 66, a efecto de que se distingan claramente de las concesiones para otros fines (turísticos o explotación comercial, etc.) que no son las que se regulan en el proyecto de ley. Asimismo, la autorización mencionada en la propuesta a la Municipalidad de Puntarenas, se comprende a la luz de la naturaleza jurídica de los territorios insulares como de dominio del</p>
--	---

	<p>Estado, que requieren de una expresa habilitación legal para el otorgamiento de permisos de construcción en las especiales circunstancias y características de esos territorios; por ende en los términos de la reforma, se entiende que únicamente dicha habilitación alcanza a ese municipio, no obstante que pueden darse otros territorios insulares en distintas localidades (cantones). Asimismo, es necesario aclarar el alcance de los permisos de construcción, si solo corresponden a construcciones nuevas o si incluye las remodelaciones, mejoramientos y reparaciones.”</p>
Defensoría de los Habitantes DFOE-CIU-0477	<p>“Es del conocimiento de la Defensoría la necesidad de vivienda que hay en la Isla de Chira, ya que, en el año 2018, se recibió un registro de intervención de un habitante de la Isla de Chira solicitando la intervención de la Institución, por cuanto la Municipalidad de Puntarenas no agilizaba la entrega del dinero que les entregó el Poder Ejecutivo a las municipalidades para llevar a cabo las reparaciones de las viviendas afectadas por el Terremoto de Nicoya, a partir del Decreto de Emergencia número 37305-MP. Los habitantes de las islas nunca recibieron ese dinero por la ineficiencia en la gestión de la Municipalidad de Puntarenas. El señor Wilberth Madriz, alcalde en ese momento, explicó que el decreto de emergencias fue derogado en el año 2019 y, para ese momento, no se había entregado el dinero a los habitantes, por lo que el dinero se perdió. Para el año 2018, la Municipalidad de Puntarenas indicó que, posterior a un diagnóstico realizado en la Isla de Chira, había 46 viviendas por reparar, de las cuales 25 eran graves, 10 moderadas y 11 reparaciones leves, que no se lograron llevar a cabo por la falta de apoyo de la Municipalidad. La Ley 9779 del año 2019 significó un avance para los habitantes de las islas al abrir la posibilidad de que los poseedores puedan optar por bonos de vivienda para llevar a cabo las reparaciones y remodelaciones tan necesarias en sus</p>

	<p>viviendas, por lo que con este proyecto de ley se amplían las opciones para quienes necesitan una nueva vivienda. Al respecto, de acuerdo con lo indicado por la Dirección de Calidad de Vida, la Defensoría de los Habitantes en este momento no encuentra objeción a la eventual aprobación del proyecto de ley en los términos consultados.”</p>
<p>Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo</p>	<p>“Como resultado hemos identificado que el proyecto se alinea perfectamente con los objetivos del sector vivienda y que precisamente flexibilizando normas en materia de requisitos constructivos podremos llevar soluciones de vivienda a las familias habitantes insulares que tanto lo requieren. Por parte de las mutuales ya hemos desarrollado algunas intervenciones a nivel de poblaciones insulares y aun cuando es complejo en los procesos constructivos han sido experiencias muy gratificantes pues se alinean a nuestro objetivo social. En consecuencia, el sector mutual apoya el proyecto y la iniciativa planteada y deseamos éxito en el trámite legislativo requerido.”</p>
<p>Municipalidad de Corredores MC-SCM-ACUERDOS-0618-2024</p>	<p>“Por unanimidad, con dispensa de trámite de comisión y en firme, el Concejo Municipal de Corredores acuerda brindar voto de apoyo al proyecto de ley expediente N.º 24.380.”</p>
<p>Municipalidad de Montes de Oro MMO-SM-177-2024</p>	<p>El Concejo Municipal acuerda dar un voto de apoyo Expediente N.º 24380 “LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS ISLAS: REFORMA A LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS.”</p>
<p>Municipalidad de Puntarenas Nº MP-AM-OF-1260-10-2024</p>	<p>“Solicitamos se tome en consideración modificar el Transitorio XII, autorizando a la Municipalidad de Puntarenas a otorgar las concesiones que estén sujetas a la vigencia de un Plan Regulador, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 6043; o en su defecto, valorar modificar dicho artículo que limita el otorgamiento de las concesiones al Plan</p>

Regulador.”

IV. Del proceso de audiencias:

Respecto al trámite legislativo no se realizaron audiencias sobre el expediente 24.380 “LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS ISLAS: REFORMA DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS”

V. Informe del Departamento de Servicios Técnicos:

Mediante informe integrado AL-DEST- IIN-004-2025, el Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos rindió informe sobre el proyecto de ley en cuestión, donde señaló sobre el articulado lo siguiente:

1. Sobre el artículo primero señala que: “Pretenden adicionar al artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI citada, la frase “reubicación y construcción de viviendas que así lo requieran” y autorizar al Banco Hipotecario de la Vivienda para que pueda otorgar beneficios y subsidios a los habitantes de los territorios insulares como las Islas Venado, Chira, Caballo, Cedros e Islita, cada una con una serie de poblados específicos citados en el artículo 67 de la Ley N° 7052. No obstante, el Proyecto de Ley 24380 indica “previo visto bueno por parte de las autoridades técnicas competentes del Sistema Financiero Nacional de Vivienda, podrán optar exclusivamente a este beneficio aquellas personas que cuenten con viviendas ya existentes en los territorios insulares de nuestro país, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 68 de este mismo cuerpo normativo y...” No se señala fehacientemente cuáles son en específico esas autoridades. Ciertamente, al respecto, esta asesoría considera conveniente dar mayor precisión técnica a la norma legal, pues como se encuentra redactada actualmente no existe claridad sobre cuáles serán las autoridades responsables de emitir el criterio técnico, ni tampoco se puede determinar cuáles son los parámetros legales o técnicos que deben valorar esas autoridades para poder determinar cuáles son los casos que requieren reubicación y cuáles una construcción completa. Si bien es cierto el artículo 66 vigente de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, reformado mediante la Ley N° 9779, de 12 de diciembre del 2019, parece ser omiso en contemplar disposiciones que establezcan los casos; en ese sentido, lo conveniente y oportuno es que la modificación a ese artículo sea redactada de forma más precisa y técnica, de manera que al momento de que se interprete o aplique por parte del operador jurídico, no exista ambigüedad o incerteza sobre los alcances de esta norma legal.”

2. Sobre el la norma transitoria se señala que: “Como se indicó en el acápite 4.6 de este informe el “Transitorio XII” que se propone adicionar en artículo 2 de la

iniciativa legislativa a la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) 13 de noviembre de 1986, no cumple con la característica de ser una norma transitoria que tienda a solucionar conflictos de leyes, ni resuelve problemas de transitoriedad que se derivan de la aprobación de una nueva ley, en ese sentido, se debe mencionar que la Ley N° 7052 a la cual se le pretende adicionar el transitorio, ya tiene una vigencia de más 38 años y cuenta con sus propias normas transitorias que se emitieron al momento de su promulgación. Es decir, lo pretendido en el artículo 2 es un asunto meramente municipal que no atañe a la Ley N° 7052. Incluso su reforma más reciente que se produjo mediante la Ley N° 9779, Reforma a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, sancionada por el Poder Ejecutivo mediante la firma del entonces Presidente de la República Carlos Alvarado Quesada, el 12 de noviembre del 2019 y se publicó la Gaceta N° 230 del 03 de diciembre del 2019, cuenta con una vigencia de más de cinco años y también tiene su propia norma transitoria. Autoriza a la Municipalidad de Puntarenas la posibilidad de otorgar concesiones a los habitantes de los territorios insulares de las Islas: Venado, Chira, Caballo, Cedros e Islita, cada una con una serie de poblados específicos citados en el artículo 67 de la Ley N° 7052. Empero, se realiza sobre territorios que forman parte de la Zona Marítimo Terrestre, que conforme lo dispuesto en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043 del 02 de marzo de 1977, especialmente sus artículos 1, 7 y 9, son bienes de dominio público, inalienables e imprescriptibles, cuyo uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esa ley”.

Señala además el informe que de conformidad con el artículo 124 de la Carta Fundamental, el presente proyecto de ley no puede ser delegado a una Comisión con Potestad Legislativa Plena, por no encontrarse dentro de las excepciones allí dispuestas.

VI. Conclusiones:

Con fundamento en todos los criterios supra citados, los presentes diputados y diputada de la República consideramos lo siguiente respecto al Expediente N.º 24.380, “LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS ISLAS: REFORMA DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS” debe de ser aprobado.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS ISLAS: REFORMA DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS

ARTÍCULO 1.- Modifíquese el artículo 66 de la Ley N.º7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, cuyo texto dirá:

Artículo 66- Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), para que otorgue los beneficios y subsidios a los habitantes insulares en posesión que se indican en este capítulo, previo visto bueno por parte suya, exclusivamente para remodelación, mejoramiento y reparación, o reubicación y construcción de viviendas que así lo requieran; podrán optar exclusivamente a este beneficio aquellas personas que cuenten con viviendas ya existentes en los territorios insulares del país, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 68 de este mismo cuerpo normativo con el fin de mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan en los territorios insulares.

Transitorio Único.- Para el cumplimiento y ejecución de esta ley, se autoriza a la Municipalidad de Puntarenas, por un plazo de dos años, mientras se aprueba el respectivo Plan regulador costero, a otorgar concesiones de uso y aprovechamiento para fines habitacionales a los habitantes actuales de los territorios insulares que posean viviendas en las islas enumeradas en el artículo 67 de la Ley N.º7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas.

Con el objetivo de facilitar la emisión de permisos de construcción y el otorgamiento de bonos de vivienda a los habitantes insulares actuales que requieran remodelar, mejorar, reparar, reubicar o construir sus viviendas según los criterios y visto bueno emitidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda. Así mismo, para el otorgamiento de dichas concesiones la municipalidad deberá verificar el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la normativa vigente y aplicable.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la en la Sala VI, de la Asamblea Legislativa, Área de Comisiones Legislativas V, a los cinco días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

Carlos Andrés Robles Obando

Sonia Rojas Méndez

Alexander Barrantes Chacón

Andrés Ariel Robles Barrantes

David Lorenzo Segura Gamboa

Johana Obando Bonilla

José Francisco Nicolás Alvarado
Diputadas y Diputados

Parte expositiva: Luis David Ulate Sanchez
Parte dispositiva: Nancy Vilchez Obando
Leído y confrontado: nvo/lsc

