



11 de agosto de 2025
AL-DEST-IJU-273-2025

Señores (as)
Comisión Permanente de
Asuntos Sociales, Área II
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 24.772

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 24.772** Proyecto de ley: **“LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)”**.

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/lsch 11-8-2025



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST-IJU-273-2025

DE PROYECTO DE LEY:

**“LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN,
AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)”**

EXPEDIENTE N° 24.772

INFORME JURÍDICO

**REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN FINAL:
FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DE DEPARTAMENTO**

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Asamblea Legislativa, Piso -2, Edificio Principal, Cuesta de Moras, San José, Costa Rica



gerencia-serviciostecnicos@asamblea.go.cr



2243-2366



@asambleacrc



@asambleacrc



08 DE AGOSTO DE 2025

TABLA DE CONTENIDO

I. RESUMEN DEL PROYECTO	4
II. ANTECEDENTES	5
III. VINCULACIÓN CON OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE	5
IV. CONSIDERACIONES DE FONDO.	6
V. ANÁLISIS DEL ARTICULADO	7
VI. CONSIDERACIONES FINALES	10
VII. TÉCNICA LEGISLATIVA	11
VIII. PROCEDIMIENTO	11
Votación	11
Delegación	11
Consultas Obligatorias	11



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Asamblea Legislativa, Piso -2, Edificio Principal, Cuesta de Moras, San José, Costa Rica



gerencia-serviciostecnicos@asamblea.go.cr



2243-2366



@asambleacrc



@asambleacrc



COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS SOCIALES

AL-DEST-IJU-273-2025

INFORME JURÍDICO¹

LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)

Expediente N° 24.772

I. RESUMEN DEL PROYECTO

Según se explica en la exposición de motivos de la presente iniciativa, la problemática relacionada con la vivienda no se limita a la construcción o adquisición, sino que también abarca la reparación, ampliación, mejora y terminación de viviendas existentes.

Según el proponente, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda no ignora esta situación, pues las instituciones correspondientes han utilizado, en la práctica, la terminología RAMT para referirse a un bono, cuyos recursos están destinados a colaborar con la reparación, ampliación, mejora y terminación de viviendas existentes. Sin embargo, el concepto no está definido de forma expresa en la Ley N° 7052, "Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI". La ausencia de normativa expresa dificulta la atención de esta dimensión de la problemática.

En consecuencia, el proyecto de ley propone la modificación de los artículos 3 y 50 de la ley citada en el párrafo anterior, con el propósito de aportar la legislación necesaria para permitir y regular de forma expresa la modalidad RAMT.

¹ Elaborado por Fernando Ferraro Castro.



Además de incorporar el concepto de fondo, éste no estaría limitado por el otorgamiento de bono anterior, de mantenerse las condiciones que permitan a los beneficiarios clasificar para su obtención.





II. ANTECEDENTES ²

Ley N° 7052 LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA) del 13 de noviembre de 1986.

15977 Reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 7052 y sus reformas. Informe de Servicios Técnicos S.T.269-2005 J. **Es la Ley No.8534.**

17524 Ley de creación del bono familiar de vivienda integral que autoriza el subsidio del bono familiar de vivienda en edificaciones con vivienda en primera y segunda planta sin sometimiento al régimen de condominio y en derechos no localizados. Informe de Servicios Técnicos OFICIO N° ST 047-2010 I. **Es la Ley No. 8957.**

18877 Adición de inciso d) al Artículo 2 de la Ley No. 8957 del 17 de junio de 2011 “Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación. INFORME INTEGRADO OFICIO NO. S.T. 156-2014 I. **Es la Ley No. 9295.**

22377 Reforma de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI otorgue bonos para la construcción de viviendas en Islas. Informe de Servicios Técnicos AL-DEST- IEC-044-2021.

III. VINCULACIÓN CON OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE

De conformidad con el análisis efectuado el proyecto presenta una vinculación poco precisa o tangencial con afectación positiva en consecución de los objetivos 1 y 11 de la Agenda de Desarrollo Sostenible.

El proyecto de ley se vincula al Objetivo de Desarrollo Sostenible 1 “Erradicación de la Pobreza”, especialmente a las medidas dirigidas a erradicar la pobreza extrema en todas sus dimensiones, dado que propone disposiciones legislativas dirigidas u orientadas a facilitar el acceso a recursos para el desarrollo y acceso a la vivienda adecuada, contribuyendo a reducir la vulnerabilidad de las familias de escasos recursos y con el Objetivo 11 titulado: “Ciudades y comunidades sostenibles”, ya que el proyecto de ley promueve el que los ciudadanos puedan

² Esta sección y la siguiente de Análisis de Vinculación con ODS, fue elaborado por Ethel Abarca Amador, supervisada por Tonatiah Solano Herrera, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental.



tener acceso a bonos para reparación, ampliación, mejoras y terminación de sus viviendas.

IV. CONSIDERACIONES DE FONDO.

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda fue creado en el año 1986, mediante Ley N° 7052, teniendo como objetivo principal fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios (art. 1)³.

El Sistema está integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), como ente rector, y por las entidades autorizadas previstas en la ley. Estas entidades podrán ser las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo; las asociaciones solidaristas, los bancos del Estado y los privados; así como el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las cooperativas de vivienda, de ahorro y crédito y de servicios múltiples organizadas o que se organicen de conformidad con la legislación del ramo, exclusivamente en la parte de sus operaciones dedicadas al financiamiento habitacional; entre otras.

Para el cumplimiento de objetivos del BANHVI, la ley establece dos fondos de carácter financiero: el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), mediante el cual se financian los programas de vivienda; y el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que se utiliza para otorgar el subsidio conocido como bono familiar de la vivienda (artículos 41 y 46 respectivamente).

³ Tomado de AL-DEST- IIN-040-2018. Informe de proyecto de ley “Reforma Del Artículo 35 De La Ley N° 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” Expediente N° 20.553. Elaborado por: Ana Cristina Miranda Calderón y Ada Luz Rodríguez Marín, Asesoras Parlamentarias. Informe Integrado (Jurídico- Económico). Departamento Estudios, Referencias y Servicios Técnicos



V. ANÁLISIS DEL ARTICULADO

Tal y como se expuso en el resumen de la iniciativa, se propone la modificación de los artículos 3 y 50 de la ley del Banco Hipotecario de la Vivienda, con el propósito de aportar la normativa necesaria para permitir y regular de forma expresa la modalidad RAMT.

ARTÍCULO 1.- Se adiciona el inciso p) al artículo 3 de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986:

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

(...)

p) RAMT: Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación de Vivienda.

Este es un cambio relacionado con la intención de introducir regulación sobre el bono RAMT. Aquí se incluye solo la definición, la cual no amerita ningún comentario.

ARTÍCULO 2.- Se reforma el artículo 50 de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986. El texto es el siguiente:

LEY BANHVI	PROYECTO
Artículo 50- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el	Artículo 50- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el



bono familiar de la vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar y las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar. En ningún caso el monto máximo del subsidio excederá el equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

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

~~No obstante, lo indicado en el párrafo primero del presente artículo, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), mediante acuerdo razonado y a propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la entrega de un segundo bono a familias beneficiarias, únicamente en los siguientes casos:~~

~~a) Cuando por catástrofes naturales o producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono. Será condición que la familia continúe reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio y que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños ocasionados por la catástrofe. El monto máximo del subsidio indicado en el párrafo primero del presente artículo se aplicará solo a las familias que, contando con lote o terreno propio, este no se haya visto afectado y conserve su vocación habitacional.~~

~~En los casos en que la familia afectada o~~

bono familiar de la vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar y las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar. En ningún caso el monto máximo del subsidio excederá el equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

No obstante, los bonos destinados a la Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT) podrán otorgarse en una segunda ocasión a una misma familia, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) En aquellos casos en los que haya vencido el plazo estipulado en las garantías de construcción otorgadas por el desarrollador de la vivienda.

b) Se presente una justificación técnica que detalle la necesidad del subsidio, la cual deberá ser emitida por la entidad autorizada, conforme a los criterios y procedimientos establecidos en la reglamentación aplicable a la materia. El costo asociado a la elaboración de dicha justificación técnica será considerado parte de los gastos administrativos que podrán ser reconocidos y cubiertos dentro de los recursos asignados al bono.



damnificada amerite un traslado en razón de la pérdida tanto del inmueble o lote, como de la construcción habitacional que se ubicaba en este, no registrará dicho monto máximo. b) Cuando posterior al otorgamiento del primer bono, algún miembro del núcleo familiar presente una condición de discapacidad, debidamente certificada, que amerite remodelar, ampliar o mejorar la vivienda, para mantener o mejorar su calidad de vida. Para estos efectos, la familia deberá cumplir los requisitos que la califiquen como beneficiaria del subsidio. El monto del subsidio por segundo bono, para los casos contemplados en el presente inciso, se definirá de conformidad con la necesidad de cada caso y no podrá exceder el monto total establecido en el párrafo primero de este artículo.	c) La familia beneficiaria continúe cumpliendo con los requisitos para acceder al bono, de conformidad con la reglamentación aplicable. d) La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), conforme a la reglamentación aplicable, realice una evaluación técnica y apruebe la solicitud correspondiente. El monto del Bono Familiar para la Vivienda o subsidio podrá ponderarse según el número de miembros de la familia, de conformidad con el reglamento de dicho Fondo. [...]
---	---

En el caso del numeral 2 del proyecto de ley, se modificaría el artículo 50 de la ley citada, a partir del párrafo tercero que comienza con la frase “no obstante”.

Sin embargo, por un error de técnica legislativa se crea una incerteza jurídica que es imposible de resolver con solo los elementos que constan en el expediente.

Véase que al final del artículo se incluyen los corchetes como indicación que se mantiene el resto del texto.

Entonces no es posible determinar si los párrafos son sustituidos por el nuevo texto (como lo indica el epígrafe del artículo; o si solo se trata de una adición de contenido sin eliminar nada de la norma vigente (como lo estarían indicando los corchetes al final del texto).



El contenido eliminado es precisamente el que regula la posibilidad actual de otorgar un segundo bono en casos de emergencias o catástrofes naturales.

No queda clara la voluntad del proponente si ese contenido debe ser eliminado y sustituido por la normativa que propone.

El cambio es importante, y respetuosamente se sugiere aclarar la situación previamente, pues se estaría produciendo un impacto (eliminación de los párrafos señalados) sin que tal eliminación haya sido expresamente justificada.

Sobre la posibilidad de otorgar un segundo bono RAMT es una decisión discrecional del legislador, pero que efectivamente compromete la justicia distributiva, pues en un plano teórico o abstracto es posible que algunos beneficiarios estuvieran recibiendo el doble beneficio, cuando hay muchos otros que no han recibido ni siquiera su primer bono.

En una situación de recursos siempre escasos la optimación debe atender obviamente un esquema de prioridades, y debe justificarse entonces el motivo por el cual un bono RAMT de segundo otorgamiento debe priorizarse sobre el otorgamiento de primer bono a las familias que nunca han obtenido ninguno.

En dicho sentido, es necesario destacar que el Banco Hipotecario de la Vivienda, al responder a la consulta formulada por la Comisión, manifestó su oposición alegando que *“según la naturaleza jurídica del sistema financiero nacional para la vivienda y de este banco, la misión encomendada es reducir el déficit habitacional, lo cual implica dotar de vivienda digna a las familias necesitadas Bajo estos principios está claro que debemos privilegiar la subsidiariedad más que el asistencialismo”*. De acuerdo con el criterio del banco, la limitación de recursos haría que enfatizar la modalidad RAMT comprometa los recursos para cumplir el objetivo dicho.

Con base en lo anterior, explican que las limitaciones que afectan la modalidad RAMT no se derivan de la falta de una definición expresa del concepto en la legislación respectiva.

VI. CONSIDERACIONES FINALES



Tras el análisis jurídico de la iniciativa, esta asesoría no encuentra problemas de carácter legal ni constitucional, de tal manera que su aprobación o no dependerá del criterio de oportunidad y conveniencia en el ejercicio de la discrecionalidad política del legislador.

VII. TÉCNICA LEGISLATIVA

La introducción de corchetes al final del texto propuesto para el artículo 50 deja duda sobre si lo que se pretende es sustituir el contenido del artículo actual, o solo adicionar el texto propuesto de la reforma.

Este es un asunto que atenta contra la seguridad jurídica de la reforma y que debe ser resuelto previamente con una definición expresa al respecto.

VIII. PROCEDIMIENTO

Votación

De acuerdo con el artículo 119 de la Constitución Política, este proyecto de ley requiere para su aprobación de mayoría absoluta de los votos presentes.

Delegación

El Proyecto de Ley puede ser delegado en una Comisión con Potestad Legislativa Plena, **por no encontrarse** dentro de los supuestos de excepción establecidos en el párrafo tercero del artículo 124 de la Constitución Política.

Consultas Obligatorias

- No tiene

Elaborado por: ffc

/ *Isch//11-8-2025

c. arch// 24772 IJU-SIST-SIL