

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**LEY QUE REGULA EL USO DEL SINIRUBE EN EL
SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

**CINDY BLANCO GONZÁLEZ
DIPUTADA**

EXPEDIENTE N.º

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
ÁREA DE PROCESOS LEGISLATIVOS**

PROYECTO DE LEY

LEY QUE REGULA EL USO DEL SINIRUBE EN EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Expediente N.º

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI data del 13 de noviembre de 1986, lo que significa que han pasado cerca de 40 años desde la creación de la norma. Esta ley es fundamental, porque en ella se establecen los alcances del Banco Hipotecario de la Vivienda y el funcionamiento del Fondo de Subsidios para la Vivienda, del cual nacen los Bonos Familiares para la Vivienda (BFV).

Evidentemente, después de 40 años han existido grandes transformaciones sociales, políticas y económicas en la población costarricense y se han promovido importantes cambios en el aparato estatal; lo cual es propio de la Administración Pública y en general de un Estado vivo y democrático.

Ante tal extensión del tiempo, la Ley N° 7052 también ha sufrido cambios importantes y constantes; sin embargo, mientras otras normativas se ajustan y actualizan aún quedan pendientes algunas reformas importantes en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) con el fin de fortalecerlo.

Al respecto, la Contraloría General de la República señaló en el Informe DFOE-CIU-IAD-00006-2025¹ del 6 de noviembre de 2025 que,

La asignación transparente de bonos individuales artículo 59 no cumple en aspectos significativos el marco normativo y técnico aplicable. Esta conclusión se fundamenta en la debilidad sistémica de los controles internos y la gestión administrativa del BANHVI, que comprometen directamente los principios de

¹ CGR.(2025). *Asignación Transparente de Bonos Individuales Artículo 59 con Recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.*

equidad, justicia y transparencia en el uso de los recursos públicos destinados a las poblaciones más vulnerables. Entre los aspectos más significativos se encontraron debilidades en la definición y aplicación de una metodología formal y técnica en la priorización de beneficiarios; esto sumado a la dependencia de un proceso manual y unipersonal, genera un alto grado de subjetividad y discrecionalidad e impide asegurar que la atención se brinde en el orden correcto a las familias más necesitadas (p.4). (El subrayado no pertenece al original).

Lo anterior es preocupante, sobre todo cuando los recursos destinados al Artículo 59 son aquellos que alimentan los BFV para las familias más vulnerables del país. Según la Contraloría esa “subjetividad y discrecionalidad” con la que hoy se otorgan los subsidios de vivienda ponen en riesgo los principios de equidad, justicia y transparencia de la administración pública.

Además, de acuerdo con el Reporte de Fiscalización² N.º DFOE-BIS-RF-00001-2026 del 10 de julio de 2026 “Desafíos del Banhvi para Asegurar la Priorización de Bonos y la Trazabilidad de Información” de la Contraloría General de la República

De acuerdo con los requisitos estipulados para optar por un bono del programa para familias en extrema necesidad, el ingreso familiar debe ser menor a Ø485.019 mensuales ¹ . No obstante, se encontró que 88 personas integrantes de un núcleo familiar que recibió uno de estos bonos entre 2024 y 2025 registraban ingresos superiores a dicho monto en el mes del desembolso, según el cruce de información realizado con el Sistema Centralizado de Recaudación (Sicere) ² . Esto podría implicar casos que ameritan la revisión en la asignación de bonos efectuada por 7 entidades privadas en la asignación de Ø1.762 millones.

Además, entre los requisitos para recibir cualquier tipo de bono se encuentra tener un ingreso máximo de Ø1,9 millones mensuales de ingreso familiar, sin embargo, se contabilizaron 12 casos de personas que registrar ingresos

² Tomado de https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docs_cgr/2026/SIGYD_D/SIGYD_D_2026011067.pdf

superiores a dicho monto el mismo mes en el que se desembolsó el subsidio; aunado a que se les asignaron bonos por montos mayores al establecido en ¢6,1 millones (p.3). (El subrayado no pertenece al original).

Lo anterior evidencia que el SFNV presenta fallas en la verificación de los ingresos familiares, otorgando en algunas ocasiones BFV a familias que no cumplen incluso con los requisitos, según lo encontró la CGR.

Por el diseño único del SFNV, el cual se ha considerado históricamente como una Alianza Pública Privada en la cual coexisten el BANHVI, las entidades autorizadas y las empresas constructoras o desarrolladoras de los proyectos de vivienda, resulta necesario ajustar la normativa a este efectivo sistema que durante muchos años ha permitido construir el sueño de muchos costarricenses.

El BANHVI por su carácter de banco de segundo piso, no atiende directamente a los ciudadanos ni tramita propiamente las solicitudes de BFV, sino que de acuerdo con la Ley 7052 lo hacen a través de las entidades autorizadas, que funcionan operativamente como ventanillas para atención de familias interesadas y como administradoras de los recursos destinados a los subsidios de vivienda.

Actualmente, solo el BANHVI cuenta con acceso al Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE), lo que deja por fuera del sistema a las entidades autorizadas del SFNV quienes son las encargadas de elaborar los expedientes y verificar el cumplimiento de requisitos de aquellas familias solicitantes de subsidios de vivienda.

De acuerdo con el dictamen 189 del 15 de septiembre de 2025 de la Procuraduría General de la República,

A partir de ello, debemos señalar que las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), de conformidad con los artículos 2, 3 inciso c) y 9 de la Ley N.º 7052 del 13 de noviembre de 1986, pueden ser tanto públicas como privadas. Actúan como “brazos ejecutores” del BANHVI en la tramitación y calificación de los expedientes de Bono Familiar de Vivienda (artículo 57), pero no en virtud de una

delegación de potestades, sino por diseño legal, conservando su naturaleza privada cuando corresponda. Debe recordarse, además, que el BANHVI es un ente público no estatal (artículo 4 Ley 7052).

Aun cuando las entidades autorizadas gestionan recursos públicos y cumplen funciones de evidente interés social, lo cierto es que el legislador no las integró como instituciones obligadas directas dentro del SINIRUBE al no ser dependencias “del Estado” en sentido estricto. Los programas sociales que ellas ejecutan, tampoco son financiados con el presupuesto del Estado, sino con los recursos del BANHVI (ver Ley N.º 7052).

En otras palabras, aun cuando existen entidades autorizadas del SFNV que son de naturaleza pública, es el legislador el que debe autorizar de manera expresa el acceso a los datos de naturaleza sensible que maneja el SINIRUBE y sin norma legal habilitante, no podrían suscribirse convenios de acceso a esa información. La regla en nuestro ordenamiento es que las competencias públicas deben estar previstas en la ley (principio de legalidad del artículo 11 de la Constitución y del artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública), por lo que las entidades autorizadas del SFNV deben ser expresamente habilitadas en la ley para acceder al SINIRUBE

Como se observa, en el dictamen indicado se reconoció una errónea técnica legislativa al aprobarse la ley 9137, pues nunca se aclaró cuáles “instituciones del Estado”, quedaban incorporadas al Sistema. Por ello, la Procuraduría concluyó que el deber de registrar y suministrar información al SINIRUBE recae únicamente en las instituciones públicas del Estado que financian los beneficios, sin que pueda imponerse a otras instituciones con autonomía que únicamente podrían quedar vinculadas a través de la firma de convenios, además se excluye a los entes privados (Lo resaltado no es del original).

Resulta necesario habilitar a las entidades autorizadas del SFNV el acceso al SINIRUBE en vista de que administran recursos públicos, al respecto, la CGR³ indicó lo siguiente

Respecto del Sinirube, el vacío de información encontrado en referencia a las personas atendidas implica perder trazabilidad de ¢8.968 millones otorgados y se suma a los resultados del seguimiento a la gestión antes mencionado, donde se expuso que el Banco no mantiene registros detallados del tipo de bono y solución habitacional otorgada con fondos del Fosuvi o el nombre del asentamiento del que provienen las familias (p.6).

En consideración de lo anterior, y en vista del diseño particular del Sistema Financiero Nacional para la vivienda, resulta necesario otorgar acceso al SINIRUBE a las entidades autorizadas, siempre bajo los parámetros y resguardos exigidos por el sistema, con el fin de no vulnerar los datos sensibles de los costarricenses.

A través de las reformas propuestas este proyecto de ley busca:

- Permitir a las entidades autorizadas del SFNV el acceso al SINIRUBE para asegurar transparencia y eficiencia en el otorgamiento de los subsidios de vivienda, evitando la discrecionalidad señalada por la CGR (2025) en estos procesos.
- Exigir el uso del SINIRUBE en el otorgamiento de los subsidios de vivienda que realiza el BANHVI, puntualmente a los beneficios contemplados en el Artículo 59 de la Ley 7052, asegurando que los subsidios se dirijan a familias que realmente los requieren.
- Establecer la obligación por parte de las entidades que conforman el SINIRUBE de mantener actualizada la información en el sistema.

³ Reporte de Fiscalización³ N.º DFOE-BIS-RF-00001-2026 del 10 de julio de 2026 “Desafíos del Banhvi para Asegurar la Priorización de Bonos y la Trazabilidad de Información”.

- Evitar un doble plazo de verificación dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda por parte del BANHVI, disminuyendo tiempos en procedimientos internos para la aprobación de los bonos de vivienda.

Por la razones anteriormente expuestas, se somete a consideración de las señoras y señores diputados esta propuesta de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY QUE REGULA EL USO DEL SINIRUBE EN EL
SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

ARTÍCULO 1 - Se adiciona un nuevo inciso c) al artículo 81 bis de la Ley N.º7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), del 13 de noviembre de 1986. El texto es el siguiente.

Artículo 81 bis. A las entidades autorizadas les está prohibido:

[...]

c) Tramitar los subsidios y programas de vivienda al amparo del Artículo 59 de esta ley, cuando los posibles beneficiarios no se encuentren registrados en el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE), salvo en aquellos casos excepcionales considerados como situaciones de emergencia.

ARTÍCULO 2 - Se reforma el artículo 6 de la Ley N.º9137, Ley que Crea el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado del 30 de abril de 2013. El texto es el siguiente.

ARTÍCULO 6.- Instituciones involucradas

Serán parte de este Sistema todas las instituciones del Estado que se dediquen a la ejecución de programas sociales. El Sistema podrá establecer relaciones de coordinación interinstitucional con las dependencias del Estado que generen información relativa a las políticas públicas destinadas a la erradicación de la pobreza y al mejoramiento de la calidad de vida de los costarricenses.

Asimismo, forman parte del Sistema el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, las cuales contarán con personal capacitado y autorizado para acceder a la información disponible en el SINIRUBE. Dicha consulta tendrá como finalidad gestionar los procesos de identificación y verificación de las personas en condición de pobreza o vulnerabilidad que pretendan acceder a los programas sociales de vivienda.

El uso de la información consultada estará sujeto a los deberes de confidencialidad y seguridad establecidos en la Ley N° 8968, Protección de la Persona Frente al Tratamiento de sus Datos Personales. Cualquier uso distinto al autorizado en esta ley será sancionado de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente

ARTÍCULO 3 - Se adiciona un nuevo artículo 7 y se ajusta la numeración de la Ley N.º9137, Ley que Crea el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado del 30 de abril de 2013. El texto es el siguiente.

ARTÍCULO 7.- Actualización de la información en el SINIRUBE.

Las instituciones y entidades que conforman el sistema y participan en la implementación de programas sociales deberán incorporar y mantener actualizada la información requerida por el SINIRUBE, conforme a lo establecido en el marco normativo que regula dicho sistema.

Dicha información comprende, entre otros elementos, la información socioeconómica de los hogares, los registros de programas sociales y beneficios otorgados, así como cualquier otra información necesaria para la identificación, priorización, seguimiento y evaluación de la inversión social dirigida a las personas beneficiarias.

La actualización de esta información solo podrá ser realizada por las entidades que cuenten con los convenios institucionales correspondientes con el SINIRUBE, de conformidad con las disposiciones que regulan el acceso, registro y tratamiento de la información.

TRANSITORIO ÚNICO – Seis meses posteriores a la aprobación de la ley el BANHVI, en coordinación con el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) en su condición de administrador del SINIRUBE, reglamentarán esta ley y los casos excepcionales considerados como situaciones de emergencia.

Rige a partir de su publicación.

CINDY BLANCO GONZÁLEZ
DIPUTADA