

# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



1

## Ley de Vivienda productiva de Interés Social

Ley N.º 10477

### TABLA DE CONTENIDO

Ley de Vivienda productiva de Interés Social.....	1
ARTÍCULO 1.....	2
ARTÍCULO 2.....	3
ARTÍCULO 3.....	4
ARTÍCULO 4.....	5
ARTÍCULO 5.....	5
ARTÍCULO 6.....	6
ARTÍCULO 7.....	14

BUFETE

DE

COSTA RICA



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



2

N° 10477

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY DE VIVIENDA PRODUCTIVA DE INTERÉS SOCIAL

### **ARTÍCULO 1**

#### **Objetivo**

La presente ley tiene como objetivo ser un instrumento de política pública habitacional que combine la vivienda como un espacio mixto destinado a diversas actividades productivas, en casos individuales y en proyectos habitacionales verticales, horizontales o mixtos, que permitan destinar parte de la vivienda o del terreno a actividades productivas que cuenten con los permisos requeridos por la legislación vigente, con el fin de que se constituyan nuevos emprendimientos en el territorio nacional y, a la vez, dotar de una vivienda adecuada a las personas beneficiarias del subsidio del bono familiar de la vivienda y que califiquen para esta figura.

Para las viviendas existentes tramitadas al amparo del bono familiar de la vivienda, únicamente podrán optar por el financiamiento para el desarrollo de la actividad productiva.



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



3

### **ARTÍCULO 2**

Adiciónense los incisos n), ñ) y o) al artículo 3 de la Ley 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:

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

[ ... ]

n) Viviendas productivas: viviendas individuales o en proyectos habitacionales verticales, horizontales o mixtos, que cuenten con permiso de uso mixto habitacional, comercial y productivo. El uso de suelo deberá ser compatible con el plan regulador o la normativa urbanística aplicable en la zona.

ñ) Fondo de Vivienda Productiva (Fovipro): es un fondo que se compone de recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi) y otros, descritos en el artículo 73 de la presente ley; administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda y ejecutado por medio de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y las operadoras financieras del SBD.

o) Programa de vivienda productiva: es un programa que se compone de recursos del Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD), los cuales serán administrados por el Sistema de Banca para el Desarrollo. El programa se desarrollará en forma conjunta con el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) y se ejecutará por medio de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a su vez las operadoras financieras del SBD.



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



4

### **ARTÍCULO 3**

Adiciónense los incisos f), g) y h) al artículo 5 de la Ley 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:

Artículo 5 El Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá los siguientes objetivos principales:

[ ... ]

- f) Establecer los mecanismos para la implementación de un régimen especial de viviendas productivas, mediante el subsidio total o parcial otorgado por el Banco Hipotecario de la Vivienda para la vivienda y el crédito otorgado por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y las operadoras financieras del SBD, para el desarrollo de la actividad productiva.
- g) Diseñar, promover e implementar el modelo de vivienda productiva, conjuntamente con el Sistema de Banca para el Desarrollo y el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA).
- h) Financiar, a las entidades autorizadas, proyectos productivos viables mediante la implementación de mecanismos crediticios en condiciones financieras accesibles y diferenciadas de acuerdo con las características específicas, así como los requerimientos del proyecto y la actividad productiva que corresponda.



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



5

### **ARTÍCULO 4**

Refórmese el artículo 7 de la Ley 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:

Artículo 7 El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) deberá promover programas de desarrollo de vivienda rural y urbana, algunos con posibilidad de calificar para la modalidad de vivienda productiva, en casos individuales y en proyectos habitacionales verticales, horizontales o mixtos, que permitan destinar parte de la vivienda o del terreno a actividades productivas, en condiciones preferenciales de crédito y proyectos habitacionales que se desarrollen al amparo de incentivos fiscales, para cumplir los objetivos de carácter social y el propósito de que las familias, los adultos mayores sin núcleo familiar, las personas con discapacidad sin núcleo familiar, las mujeres jefas de hogar y los jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar, de escasos recursos económicos, tengan la posibilidad de adquirir casa propia y desarrollar actividades productivas dentro de esta o en el resto del terreno.

[ ... ]

### **ARTÍCULO 5**

Refórmese el artículo 2 de la Ley 8634, Sistema de Banca para el Desarrollo, de 23 de abril de 2008. El texto es el siguiente:

Artículo 2 Integración



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*

---

⚖

6

El Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD) estará constituido por todos los intermediarios financieros públicos, el Instituto de Fomento Cooperativo (Infocoop), el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA) y las demás instituciones públicas prestadoras de servicios no financieros y de desarrollo empresarial, y las instituciones u organizaciones estatales y no estatales que canalicen recursos públicos para el financiamiento y la promoción de proyectos productivos, de acuerdo con lo establecido en esta ley. El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) será integrante únicamente para fines de la realización del programa de crédito para vivienda productiva.

Para tales efectos, el Banhvi deberá cumplir con los requisitos pertinentes y presentar, al Consejo Rector del Sistema de Banca para el Desarrollo, un plan anual de atención al Programa de Vivienda Productiva, en el que se incorpore la utilización de las distintas herramientas que brinda el Fonade, así como la participación del Instituto Nacional de Aprendizaje (INA) para brindar asistencia técnica a los beneficiarios de este Programa, tanto para la construcción del Programa, el Banhvi será apoyado por la Secretaría Técnica del SBD.

( ... )

### **ARTÍCULO 6**

Adiciónese un nuevo capítulo V, denominado Fondo para la Vivienda Productiva (Fovipro), al TÍTULO III de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986, y se corre la numeración respectiva del articulado. El texto es el siguiente:

---

⚖

# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



7

### TÍTULO III

#### CAPÍTULO V

##### Artículo 72 Fondo para la Vivienda Productiva

Créese el Fondo para la Vivienda Productiva (Fovipro), cuyo objetivo será que las familias, los adultos mayores sin núcleo familiar, las personas con discapacidad sin núcleo familiar, las mujeres jefas de hogar y los jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar, de escasos recursos económicos, puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio, bajo el modelo de vivienda productiva establecido en la presente ley.

Los recursos de Fovipro destinados a la construcción de la vivienda serán administrados por el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), mientras que los recursos del Programa de Vivienda Productiva, destinados al desarrollo de la actividad productiva, serán administrados por el Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD), con el objeto de facilitar el desarrollo de proyectos colectivos o individuales de vivienda de uso mixto a las personas que opten por el Programa de Vivienda Productiva y que califiquen, ya sea porque desarrollan o desarrollarán un emprendimiento factible. Los recursos del Fovipro y los del Programa de Vivienda Productiva del SBD serán ejecutados por medio de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y las operadoras financieras del SBD.



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



8

El Banhvi, en conjunto con el Instituto de Desarrollo Rural (Inder), deberá realizar programas especiales de vivienda productiva en zonas rurales y se autoriza también al Inder para que financie, con recursos propios, los proyectos que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley .

El Banhvi podrá realizar convenios o estrategias de cooperación no reembolsable, con entidades públicas o privadas, para brindar un adecuado acompañamiento técnico a los beneficiarios de la presente ley, en lo referente a cada proyecto o emprendimiento productivo en cualquier etapa de su ciclo de vida, en la asesoría técnica y apoyo empresarial, así como en el apoyo a los procesos de formación de emprendedores y capacitación.

### Artículo 73 Aplicación del bono familiar para la vivienda productiva

Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda para que, por medio del Fondo para Vivienda Productiva (Fovipro), otorgue, por una sola vez, una vivienda bajo el modelo de vivienda productiva a las personas emprendedoras que dentro de su núcleo familiar exista al menos una persona con un emprendimiento actual o futuro, siempre que cumplan con los requisitos de calificación para el bono familiar de vivienda (BFV).

La solicitud se realiza ante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a su vez las operadoras financieras del Sistema Banca para el Desarrollo, para optar por el bono de vivienda productiva, deberán cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y el análisis de un estudio técnico-social de viabilidad del proyecto productivo.



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



9

Las personas beneficiarias de este Fondo deberán aprobar o convalidar un curso de formación empresarial básica y de desarrollo de habilidades y capacidades productivas y comerciales o su equivalente, a través del Instituto Nacional de Aprendizaje (INA).

El monto correspondiente al subsidio del bono familiar de vivienda se otorgará como una donación total o parcial, según el estrato socioeconómico, conforme lo establece la Ley 7052, 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 reglamentos.

### Artículo 74 Fuentes generales de financiamiento

- a) Hasta un diez por ciento (10%) de los recursos totales del Fondo del Subsidio para la Vivienda (Fosuvi) serán destinados a vivienda productiva. Estos recursos solo se podrán utilizar para el subsidio del bono familiar para la vivienda y no para la actividad productiva.
- b) El Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD) atenderá la demanda crediticia del Programa de Vivienda Productiva creado, procurando siempre contar con los recursos necesarios para capital de trabajo u otros que se requieran para la realización efectiva del Programa, de conformidad con la Ley 8634, Ley Sistema de Banca para el Desarrollo, de 23 de abril de 2008.



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*

---

∞

10

- c) Contribuciones especiales creadas para el financiamiento de obras específicas del proyecto y los recursos del presupuesto nacional de la República que se destinen para tal efecto .
- d) Los rendimientos de los recursos que conformen el Fondo, el que queda autorizado para realizar emisiones de títulos de flujos futuros.
- e) Las donaciones, las transferencias y los aportes económicos especiales que podrán realizar todas las instituciones públicas o privadas, las empresas del Estado. Las donaciones que haga al Fovipro cualquier persona natural o jurídica podrán considerarse como gastos para efectos del impuesto sobre la renta.
- f) Recursos de empréstitos internacionales, fondos verdes y de cooperación internacional reembolsables y no reembolsables de los organismos internacionales.
- g) Recursos propios de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de las operadoras financieras del Sistema de Banca para el Desarrollo.

El producto de las inversiones que se realicen, con los recursos del Fondo, deberá destinarse al mismo Fondo para cumplir con sus finalidades.

Todos los aportes que conformen el patrimonio del Fovipro estarán exentos del ámbito de cobertura del título IV de la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, de 3 de diciembre de 2018.

---

∞

# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



11

Para el uso de recursos del Fovipro deberán seguirse las disposiciones procedimentales y de fondo de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi, (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986, además de la normativa del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) que resulte aplicable.

### Artículo 75 Aplicación del bono familiar para la vivienda productiva

Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda para que, por medio del Fondo para Vivienda Productiva (Fovipro), otorgue, por una sola vez, una vivienda bajo el modelo de vivienda productiva a las personas emprendedoras que dentro de su núcleo familiar exista al menos una persona con un emprendimiento actual o futuro, siempre que cumplan con los requisitos de calificación para el bono familiar de vivienda (BFV).

La solicitud se realiza ante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a su vez las operadoras financieras del Sistema Banca para el Desarrollo, para optar por el bono de vivienda productiva, deberán cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y el análisis de un estudio técnico-social de viabilidad del proyecto productivo.

Las personas beneficiarias de este Fondo deberán aprobar o convalidar un curso de formación empresarial básica y de desarrollo de habilidades y capacidades productivas y comerciales o su equivalente, a través del Instituto Nacional de Aprendizaje (INA) o del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) .



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



12

El monto correspondiente al subsidio del bono familiar de vivienda se otorgará como una donación total o parcial, según el estrato socioeconómico, conforme lo establece la Ley 7052, 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 reglamentos.

### Artículo 76 Aplicación del crédito para la vivienda productiva

Las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda promoverán la implementación de mecanismos crediticios en condiciones financieras accesibles y diferenciadas de acuerdo con las características específicas, así como los requerimientos del proyecto y la actividad productiva que corresponda.

El monto correspondiente al financiamiento para el desarrollo del proyecto productivo se otorgará mediante líneas de crédito para capital de trabajo y se podrá complementar con recursos de capital semilla. El financiamiento puede destinarse a un área constructiva adicional para efectos del desarrollo de la actividad, de acuerdo con las características específicas, así como los requerimientos del proyecto y la actividad productiva que corresponda y el reglamento de este Fondo.

La garantía podrá ser prendaria, fiduciaria, hipotecaria, con aval de garantía o cualquier otra, según sea el monto total del crédito de acuerdo con su capacidad de pago y el reglamento de este Fondo.

### Artículo 77 Costos de administración



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



13

Los costos administrativos necesarios para la administración del Fondo serán cargados al Fovipro, tanto por el Banhvi como por las entidades autorizadas. Los costos serán por un máximo de un ocho por ciento (8%) de las sumas colocadas anualmente por el Fondo. De la suma anterior, el cuatro por ciento (4%) será transferido a las entidades autorizadas; el resto será destinado al Banhvi para el cumplimiento de sus fines.

### Artículo 78 Obligaciones de instituciones públicas

El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), el Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC), el Instituto de Desarrollo Rural (Inder) y el Sistema de Banca para el Desarrollo (SBD) deberán promover el modelo de vivienda productiva establecido en la presente ley.

### Artículo 79 Beneficios para el emprendimiento

Los sujetos beneficiarios del Fondo para Vivienda Productiva (Fovipro) podrán beneficiarse con los alcances de esta ley por una única vez y hasta por un plazo de dos años tendrán derecho a la exoneración completa del aporte patronal, al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, al Instituto Mixto de Ayuda Social, al Banco Popular y de Desarrollo Comunal y al Instituto Nacional de Aprendizaje.

Se autoriza a las municipalidades y a los concejos municipales de distrito para que apliquen y establezcan esquemas de pago diferenciados, escalonados o



# Ley de Vivienda productiva de Interés Social

## BUFETE DE COSTA RICA

*La Firma Legal de Prestigio*



14

de exoneración total o parcial sobre el cobro de patentes, tasas e impuestos municipales para los sujetos beneficiarios de la presente ley.

### **ARTÍCULO 7**

#### **Reglamentación**

El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) reglamentará la presente ley, el funcionamiento del Fovipro y lo relativo al bono familiar de vivienda productiva en un plazo de seis meses, de tal manera que en cuanto a su operación cumpla cabalmente con el objetivo establecido en la presente ley .

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José, a los veintidós días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.

BUFETE

• DE •

COSTA RICA

