

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PLENARIO

**REFORMA DE LA LEY 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL
PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, DE 13 DE NOVIEMBRE DE
1986, PARA REFORMAR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA Y
PROMOVER EL ACCESO A VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA**

DECRETO LEGISLATIVO N.º 10538

EXPEDIENTE N.º 23.312

SAN JOSÉ - COSTA RICA

10538

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA DE LA LEY 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986, PARA REFORMAR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA Y PROMOVER EL ACCESO A VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA

ARTÍCULO 1- Refórmense los artículos 3, 5, 6, 7, 13, 14, 16, 17, 21, 23, 35 y 36 del capítulo I del título II 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. Los textos son los siguientes:

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

- a) Sistema: el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- b) Banco o Banhvi: el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- c) Entidades autorizadas: las instituciones y los entes públicos y privados autorizados por el Banco para operar dentro del Sistema, y las mutuales.
- d) Mutuales: las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo.
- e) Títulos valores: los diferentes títulos emitidos por el Sistema.
- f) Participaciones hipotecarias: los contratos de participación en hipotecas.
- g) Participaciones hipotecarias globales: los contratos de participaciones hipotecarias con garantía global.
- h) Bono Familiar de la Vivienda (BFV): subsidio que el Estado dará, por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda, a las familias, los adultos mayores sin núcleo familiar y las personas con discapacidad sin núcleo familiar.
- i) Mercado secundario: las transacciones que se efectúen con los títulos valores del Sistema después de emitidos.
- j) Asociados: las personas, naturales o jurídicas, que sean miembros de una mutual.
- k) Fonavi: el Fondo Nacional de Vivienda

- l) Fosuvi: el Fondo de Subsidios para Vivienda.
- m) Profivijo: Programa de Financiamiento de Vivienda para Jóvenes.
- 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.

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

- a) Obtener recursos, coordinar la adecuada distribución de los que recauden las entidades autorizadas y destinarlos exclusivamente a los fines que señala esta ley.
- b) Promover y financiar a las entidades autorizadas.
- c) Garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de la presente ley y sus reglamentos.
- d) Promover y desarrollar el mercado secundario de los valores de oferta pública en el campo de la vivienda.
- e) Dentro del marco legal, el Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá la más amplia libertad de acción para cumplir eficazmente con los objetivos precedentes y plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones.
- f) Promover y desarrollar el mercado secundario de hipoteca; para ello, podrá constituir sociedades titularizadoras y vehículos de propósito especial, para administrar o constituir fideicomisos, así como avalar o garantizar emisiones de valores producto de titularizaciones u otros instrumentos financieros.
- g) 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.

h) 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).

i) 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.

Artículo 6- Para el cumplimiento de sus objetivos, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

a) Elaborar los proyectos de reglamento de la presente ley, así como sus reformas, y someterlos a la aprobación del Poder Ejecutivo, para que sean promulgados mediante el o los decretos correspondientes.

b) Incentivar el ahorro interno y la inversión nacional como el medio más importante de lograr la solución del problema habitacional en el país.

c) Disponer a cuáles instituciones podrá otorgar la condición de entidades autorizadas.

d) Promover, otorgar financiamiento y asesorar a las entidades autorizadas y coadyuvar en lo pertinente con la Superintendencia General de Entidades Financieras, para velar por el correcto funcionamiento de dichas entidades.

e) Garantizar, si lo considerara conveniente, los depósitos en cuentas de ahorro que se efectúen en las mutuales y descontar la cartera de las entidades autorizadas y darles la asesoría técnica que necesiten.

f) Avalar financiamiento interino o transitorio para la ejecución de proyectos de conjuntos habitacionales, así como para las obras y servicios complementarios, siempre y cuando estos sean promovidos por medio de los entes autorizados.

g) Contratar empréstitos en moneda nacional o extranjera, dentro y fuera del país, destinados al cumplimiento de sus fines. En este último caso, siempre que se requiera la garantía soberana del empréstito, esta deberá tramitarse de conformidad con los procedimientos de la Ley 8131, Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, de 18 de setiembre de 2001 y deberá contar con la aprobación previa del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplán), la Autoridad Presupuestaria, el Ministerio de Hacienda, así como el dictamen favorable del Banco Central y la aprobación de la Asamblea Legislativa.

- h) Crear el fondo que se requiera para promover el mercado secundario de hipotecas y de títulos valores en el campo de la vivienda; participar en él por cuenta propia y de terceros, y velar por que se mantenga y desarrolle dentro de un clima de confianza pública.
- i) Ajustar sus acciones a las políticas, los lineamientos y las directrices que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos.
- j) Determinar la política financiera general del Sistema.
- k) Garantizar, si lo considerara conveniente, los préstamos hipotecarios otorgados por las entidades autorizadas, para asegurar al acreedor hipotecario, o al cesionario de los derechos, el cobro íntegro del capital, de los intereses y de las demás obligaciones accesorias de la hipoteca, incluidos los gastos del juicio de ejecución.
- l) Establecer, por medio de las entidades autorizadas, programas que vinculen los créditos para vivienda al ahorro simultáneo de las familias beneficiarias.
- m) Las demás que le correspondan de acuerdo con esta ley y sus reglamentos.

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 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.

Asimismo, para el mejor cumplimiento de sus fines, el Banco podrá conceder créditos por medio de las entidades autorizadas para la construcción de viviendas de carácter social, sus obras y los servicios complementarios. Las garantías de estos créditos serán las que el Banco considere satisfactorias.

Artículo 13- La Junta Directiva del Banco estará integrada por siete miembros, de la siguiente manera:

- a) Jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o funcionario público que designe el Ministerio.
- b) Jerarca del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) o funcionario público que designe el Ministerio.

- c) Jerarca del Viceministerio de Juventud o persona funcionaria, con edad entre los 18 y 35 años, que designe el Viceministerio.
- d) Dos representantes del sector privado.
- e) Dos representantes de los partidos políticos representados en la Asamblea Legislativa, distintos del partido político al que pertenece el Poder Ejecutivo.

En el caso de los incisos d) y e) estos miembros durarán en sus cargos cuatro años. Estos se elegirán mediante la apertura de un expediente personal y de antecedentes a cada persona que sea postulada por parte de las instituciones correspondientes; estas instituciones deberán enviar una terna de postulantes para cada puesto. El Consejo de Gobierno designará el postulante seleccionado. En caso de que, por un lapso de treinta días naturales luego de la vacancia del puesto, el Consejo de Gobierno no defina los postulantes, estas ternas serán enviadas a la Asamblea Legislativa para darle el trámite correspondiente y elegir a los representantes.

La Junta Directiva de la Institución elegirá, por simple mayoría, a un presidente y a un vicepresidente, quienes fungirán por un período de un año y podrán ser reelegidos; asimismo, el vicepresidente suplirá al presidente durante sus ausencias. Cuando en una sesión estuvieran ausentes estos dos miembros, la Junta Directiva deberá nombrar a uno de los presentes como presidente ad hoc.

Artículo 14- Para ser miembro de la Junta Directiva será necesario:

- a) Ser costarricense, por nacimiento o por naturalización, con un mínimo de cinco años de haber obtenido la respectiva carta.
- b) Estar en el pleno ejercicio de los derechos civiles.
- c) Grado académico en el nivel del licenciatura o título profesional equivalente o superior en áreas de ciencias económicas, arquitectura, ingeniería, ciencias sociales, derecho o carreras afines.
- d) Experiencia demostrable de al menos cinco años, en el ámbito público y privado, en materia económica, financiera, bancaria o de administración, y en sectores de vivienda y asuntos relacionados al desarrollo económico y social del país.

Estos incisos no serán aplicables para los jefes del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, del Ministerio de Economía, Industria y Comercio y del Viceministerio de Juventud. En el caso de los funcionarios designados por los jefes, sí serán aplicables estos incisos.

Artículo 16- No podrán ser miembros de la Junta Directiva, quienes se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Los miembros y empleados de los Supremos Poderes, los funcionarios que los sustituyan durante sus ausencias temporales y los que desempeñen cargos temporales no remunerados, salvo los dos miembros mencionados en los incisos a), b) y c) del artículo 13 de esta ley.
- b) Los presidentes ejecutivos, gerentes generales, directores ejecutivos y demás miembros de las juntas directivas de las instituciones de Derecho Público, autónomas o descentralizadas.
- c) El gerente general, los subgerentes, el auditor y el subauditor internos y los demás funcionarios o empleados del banco.
- d) Los miembros de las juntas directivas, los gerentes generales, subgerentes, sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad y demás empleados de las entidades autorizadas.
- e) Los accionistas, socios, miembros de las juntas directivas, gerentes, subgerentes, sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad y empleados de los desarrolladores y de las empresas constructoras, así como de la cámara de construcción y de las empresas asesoras en el ramo de la construcción que operan dentro del Sistema.

Artículo 17- Los representantes de los incisos a), b) y c) del artículo 13 de esta ley, por su condición de funcionarios de confianza, podrán ser removidos libremente por el Consejo de Gobierno.

Los representantes de los incisos d) y e) del artículo 13 de esta ley serán nombrados por periodos de cuatro años a partir del 1° de junio del año en que se inicie el periodo presidencial establecido en el artículo 134 de la Constitución Política.

Artículo 21- La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria una vez por semana, en el lugar, el día y la hora que ella misma determine y, en sesión extraordinaria, las veces que sea convocada por el presidente de la Junta, por el gerente general o por tres miembros de la Junta. Solo se pagará la dieta correspondiente a una sesión ordinaria por semana y hasta dos extraordinarias por mes; el resto de las sesiones no se pagarán.

La convocatoria deberá hacerse por escrito y con tres días hábiles de anticipación, por lo menos, salvo que se haga durante el curso de una sesión y haya consenso de la totalidad de los miembros para sesionar en la fecha convenida. En las sesiones extraordinarias de la Junta Directiva se conocerán solamente los asuntos comprendidos en la convocatoria.

Artículo 23- Por cada sesión a la que asistan, los miembros de la Junta Directiva tendrán derecho a devengar una dieta por una suma igual a la establecida por los bancos del Estado, con un máximo de seis sesiones mensuales pagadas, como única remuneración que podrán percibir por el desempeño de sus funciones como

directores. Los miembros de los Supremos Poderes o funcionarios públicos que formen parte de la Junta no devengarán dietas.

Artículo 35- Además de los recursos mencionados en el artículo precedente, el Banco contará con los que obtenga de créditos internos y externos que contrate, con los que se le asignan en esta ley y con los provenientes de la venta de los valores que emita. En el caso de los créditos externos, el Banco podrá contratarlos directamente, previa autorización de su Junta Directiva y el Banco Central de Costa Rica, siempre y cuando no requieran la garantía soberana del Estado. En caso de requerir garantía soberana, se deberá proceder de conformidad con la Ley 8131, Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, contar con autorización del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplán), la Autoridad Presupuestaria, el Ministerio de Hacienda y la posterior aprobación de la Asamblea Legislativa.

Artículo 36- Los recursos operacionales del Banco, entendidos estos como los requeridos para financiar sus gastos administrativos y de inversión, serán los intereses, las comisiones de administración y garantía, los ingresos por las participaciones y demás ingresos que obtenga con motivo de la realización de sus operaciones, tanto aquellas realizadas por los fondos especiales que administra, según los porcentajes establecidos en los artículos 42 y 49 de esta ley, como por el propio Banco.

Estos recursos se utilizarán para atender exclusivamente la operativa total de la entidad, incluyendo cualquier diferencia que se presente entre el aporte y el costo de operación de alguno de los fondos administrados, ya sea para el periodo actual o para periodos futuros, para lo cual se crearán las reservas requeridas según las necesidades estimadas en función de la visión plurianual definida por el Banco.

ARTÍCULO 2- Refórmense los artículos 41 y 42 del capítulo I del 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. El texto es el siguiente:

Artículo 41- Créese el Fondo Nacional para Vivienda (Fonavi), cuyo objetivo será proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema, que serán canalizados a través del Banco.

Este Fondo también tendrá como objetivo funcionar como medio que promueva el desarrollo de soluciones de vivienda habitacional en Costa Rica para disminuir el déficit habitacional y que funcione, a su vez, como un mecanismo de reactivación económica, generando oportunidades de empleo, especialmente ocupaciones no calificadas.

La función principal de este Fondo será desarrollar los instrumentos contenidos en el título sexto de la presente ley.

El Banco podrá contratar intermediarios financieros, bursátiles y/o gestores especializados que permitan estructurar diferentes emisiones de valores u otros esquemas, con respaldo de hipotecas, según perfil de riesgo predeterminado, así como la contratación de un gestor con amplia experiencia y que cuente con los sistemas adecuados que aseguren la correcta recaudación y administración de los créditos que pasan a titularidad del Fondo. Este gestor también será responsable de proveer la información necesaria para las emisiones y los reportes a los inversionistas y reguladores de los diferentes instrumentos a emitir.

En todo momento se busca que el Fondo sea autosostenible y con un fin de impacto sobre la actividad económica e interés social en favor de los deudores de los créditos hipotecarios de los segmentos a promover con estos recursos. Las diferentes figuras para la emisión de valores u otros esquemas serán aquellas que están previamente reguladas por los entes de supervisión correspondientes.

Artículo 42- El Banco deberá utilizar la totalidad de los recursos del Fondo Nacional para Vivienda (Fonavi) en el financiamiento de los programas de vivienda que establezca. No podrá utilizar tales recursos en gastos administrativos, los cuales cubrirá con el veinte por ciento (20%) de los ingresos que este financiamiento le produzca.

ARTÍCULO 3- Adiciónense los artículos 41 bis y 43 bis a 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 41 bis- Serán funciones del Banhvi, en la administración del Fonavi, las siguientes:

- a) Definir el perfil de riesgo de los deudores.
- b) Contratar líneas de crédito de corto plazo para la adquisición de las hipotecas y pago de las comisiones de originación y administración de los portafolios de créditos hipotecarios cedidos.
- c) Previa autorización de la Junta Directiva, contratar entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para que ejerzan la función de originadores de hipotecas según el perfil de riesgo previamente definido, así como administradores de los portafolios de créditos hipotecarios cedidos. De igual forma, podrá contratar servicios de estructuradores de emisiones y del equipo de gestión de los activos del Fondo.
- d) Establecer criterios homogéneos de los contratos de créditos hipotecarios a ser cedidos, a fin de uniformar los contratos de crédito y sus garantías y lograr una estandarización de estos que vengán a facilitar los procesos de titularización hipotecarios.

- e) Previa autorización de la Junta Directiva, realizar la compra de las hipotecas bajo las mejores condiciones del mercado.
- f) Previa autorización de la Junta Directiva, contratar a los intermediarios que se encargarán de estructurar las diferentes emisiones de valores de oferta pública, a fin de realizar la oferta pública de esos valores.
- g) Previa autorización de la Junta Directiva y con base en estudios técnico-financieros y valoración jurídica, contratar los servicios de los intermediarios originadores de las hipotecas como servidores maestros de estas (cobro, recaudación de cuotas, así como pagos de intereses y otros gastos relacionados con la estructuración y emisión de los bonos).
- h) Definir los segmentos de mercado a beneficiar.
- i) Definir los montos máximos a financiar.
- j) Asegurar que la operación logre obtener la mayor cantidad posible de recursos, al mayor plazo y con los menores costos que hagan que las estructuras sean viables.
- k) Elaborar un informe anual sobre las acciones realizadas por este Fondo, con el fin de determinar la población beneficiada y ser presentado a la Junta Directiva.
- l) Realizar captación de recursos del mercado financiero mediante la emisión de valores para su canalización hacia los programas de crédito para vivienda que desarrolla.
- m) Otorgar financiamiento a las entidades autorizadas en las mejores condiciones de costo y plazo, con el fin de fortalecer sus programas de crédito para vivienda.
- n) Las demás que se definan mediante reglamento.

Artículo 43 bis- Tratamiento preferencial de los valores de oferta pública

Las emisiones de los valores de oferta pública emitidos en los mercados financieros por el Banhvi y por los vehículos de propósito especial que se constituyan, dado el propósito social y de reactivación económica que persiguen, estarán exentos de gastos como timbres de registro, traspasos, impuesto sobre intereses y de ganancias de capital, encaje mínimo legal y otras distorsiones, todo con el propósito de obtener el fondeo más barato para ofrecer tasas de interés, a los deudores de los créditos hipotecarios, lo más bajas posible y con ello incidir en la generación de empleo. Estas exenciones serán de carácter permanente.

El gobierno podrá otorgar, total o parcialmente, avales a los programas de emisiones de valores de oferta pública que resulten de procesos de titularización

hipotecaria por parte del Banhvi y por los vehículos de propósito especial que se constituyan al efecto y, de igual manera, este podrá negociar con entes externos como agencias multilaterales de desarrollo o bancos internacionales, avales y coberturas que hagan más atractivo la inversión o financiamiento de estos programas.

Los valores emitidos bajo el marco de esta ley e hipotecas adquiridas gozarán de los mismos beneficios establecidos en la Ley 8507, Desarrollo de un Mercado Secundario de Hipotecas con el Fin de Aumentar las Posibilidades de las Familias Costarricenses de Acceder a una Vivienda Propia, y Fortalecimiento del Crédito Indexado a la Inflación (unidades de desarrollo-UD), de 28 de abril de 2006.

Estos valores de oferta pública estarán regulados y fiscalizados por los reglamentos respectivos emitidos por la Sugeval, en cuanto a los requisitos y las condiciones para la emisión y colocación de estos, que resulten de procesos de titularización hipotecaria; en especial con temas relacionados a la adecuada revelación de información al mercado y la protección de los derechos de los inversionistas, así como los mecanismos jurídicos de estructuración, contratos, prospectos y demás documentos que deben acompañar la emisión, el tipo de valores y sus características, los mecanismos de cobertura y la información y revelación que debe generarse para el mercado de valores.

ARTÍCULO 4- Se reforman los artículos 153, 154, 155, 156, 157, 158 y 161 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:

CAPÍTULO VII OTROS MÉTODOS DE INVERSIÓN

Sección I CRÉDITOS ADQUIRIDOS

Artículo 153- Créditos adquiridos

Se podrán adquirir créditos hipotecarios originados por intermediarios, con el fin de estructurar diferentes emisiones de valores de oferta pública a largo plazo y en moneda local, para ser adquiridos por distintos inversionistas, de conformidad con la normativa financiera vigente.

Artículo 154- Exoneraciones y trato preferencial

Los créditos hipotecarios a originar para ser adquiridos deberán ser clasificados por los intermediarios contratados en un programa especial, a fin de que estos créditos queden exentos, para su inscripción, del cien por ciento (100%) de gastos de traspaso o transferencia de bienes inmuebles, derechos de registro, timbres fiscales y otros timbres, encaje mínimo legal, de las cargas de los colegios profesionales y

otros gastos relacionados. Los honorarios legales por la constitución de las hipotecas serán hasta por un cincuenta por ciento (50%) del arancel establecido por el Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, o bien, cuando sea legalmente aceptado, podrán utilizarse por los intermediarios autorizados, abogados notarios de planta para minimizar los costos de originación. Estas exenciones serán de carácter permanente.

Queda prohibido, para los intermediarios originadores, cobrar, aparte de la tasa de interés de estos créditos hipotecarios con los beneficios de las exoneraciones dadas por esta ley, comisiones o gastos de administración adicionales.

De igual forma, estos créditos hipotecarios deben cumplir con todos los requisitos establecidos en las normativas de la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) y solo podrán ser originados por intermediarios autorizados por dicha entidad.

La cesión de estos créditos hipotecarios por motivo de procesos de titularización hipotecaria no requerirá notificación del deudor, siempre y cuando esto haya sido establecido en el respectivo contrato de crédito.

Artículo 155- Reporte a la Central de Información de Deudores (CIC)

Con el propósito de mantener el comportamiento de pago histórico de las hipotecas a ser cedidas, inicialmente dichos créditos hipotecarios serán reportados al CIC por los intermediarios originadores. Cedidas las hipotecas, será responsabilidad del gestor contratado informar sobre el comportamiento de pago histórico de los créditos hipotecarios al CIC para no perder el récord crediticio de dichas hipotecas. Lo anterior, cumpliendo con el consentimiento informado de la persona deudora y de conformidad con la Ley 8968, Protección de la Persona Frente al Tratamiento de sus Datos Personales, de 7 de julio de 2011.

Sección II VALORES DE OFERTA PÚBLICA

Artículo 156- Valores de oferta pública

De conformidad con la normativa financiera vigente, se podrán emitir valores de oferta pública, esto con el fin de ser adquiridos por distintos inversionistas para promover el desarrollo del mercado de capitales en el país, así como la diversificación de los portafolios de inversiones.

Artículo 157- Mecanismos de estructuración

Los mecanismos que podrá utilizar para la estructuración de los valores de oferta pública son los siguientes:

- a) Los fideicomisos de titularización que cumplan lo establecido en esta ley y la normativa de la Superintendencia General de Valores (Sugeval).
- b) Los fondos de titularización hipotecaria administrados por sociedades administradoras de fondos de inversión, que cumplan lo señalado en esta ley y la normativa de la Sugeval.
- c) Las universalidades administradas por sociedades titularizadoras, que cumplan lo establecido en esta ley, la Ley 8507, y la normativa de la Sugeval.
- d) Cualquier otro vehículo de propósito especial o mecanismo que establezca el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif) por medio de reglamento.

Esos mecanismos de estructuración constituirán patrimonios separados, cuyo flujo de caja estará destinado, exclusivamente, al pago de los valores emitidos y los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma establecida en el prospecto de emisión correspondiente.

Artículo 158- Aprobaciones regulatorias de los valores de oferta pública

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif) y otros entes reguladores reglamentarán las emisiones de valores de oferta pública, de conformidad con la normativa financiera vigente.

Artículo 161- Con la salvedad del pago de impuestos, contribuciones y tasas municipales, la construcción de viviendas declaradas de interés social, de acuerdo con los reglamentos del Sistema, estará exenta del pago de derechos de catastro de planos, de los timbres fiscales, de los timbres de construcción, de los cupones de depósito, de otros cargos y timbres de los colegios profesionales y del cincuenta por ciento (50%) del pago de permisos de construcción y urbanización, y de todo otro impuesto.

El procedimiento para el disfrute de la exoneración deberá ser regulado por la dependencia donde será aplicada dicha exención, sin necesidad de pronunciamiento ante la Dirección General de Hacienda.

Adicionalmente, las personas físicas beneficiadas del bono familiar de la vivienda estarán exentos del cincuenta por ciento (50%) del Impuesto al Valor Agregado, en la compra y/o construcción de una única vivienda con declaratoria de interés social. Para efectos de esta exoneración, se entenderá que, una vez emitido el bono para la vivienda, la persona beneficiaria ha cumplido con los requisitos de la presente ley, siendo esto una recomendación técnica válida para la emisión de la exoneración; lo anterior según lo establecido en la Ley 10 286, Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su Otorgamiento y Control sobre Uso y Destino, de 18 de agosto de 2022, y el reglamento de esta ley.

ARTÍCULO 5- Se adicionan los artículos 150 bis, 150 ter, 150 quater, 150 quinquies y 150 sexies al capítulo VII, título VI 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 150 bis- Suministro de comportamiento de pago histórico

Para facilitar la colocación de los valores de oferta pública a emitir, se autoriza a la Sugef para que de forma genérica, protegiendo la identidad de los deudores, pueda suministrarle al estructurador de las diferentes emisiones, historial de pagos y otra información que sea requerida, de hipotecas ya emitidas y que se asemejan a los perfiles de riesgo de los nuevos créditos hipotecarios a ser originados, con el propósito de que los inversionistas potenciales puedan analizar los prospectos de cada emisión en términos de calidad de los flujos de repago de los valores de oferta pública.

Artículo 150 ter- Autorización

Las entidades gubernamentales, las instituciones autónomas y los demás organismos del Estado, así como las instituciones públicas no estatales, quedan facultados para invertir sus reservas en los valores de oferta pública que se emitan de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Sección III CRÉDITOS A FINANCIAR

Artículo 150 quater-Créditos a financiar

La Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) y otros entes reguladores deberán definir las condiciones en que los intermediarios financiarán los proyectos o las soluciones de vivienda individuales que sean aprobados. Estas condiciones deberán favorecer el interés social en favor de los deudores de los créditos hipotecarios.

Artículo 150 quinquies- Trámites y permisos

A fin de facilitar y reducir los tiempos de autorizaciones o permisos, los proyectos o soluciones de vivienda a ser financiados con estos fondos tendrán vía rápida con las distintas instancias regulatorias vía reglamento.

Artículo 150 sexies-Impacto ambiental y asociaciones público-privadas

Dentro del perfil de riesgo definido, se dará prioridad a soluciones de vivienda que sean amigables con el ambiente y de igual manera, en asociación con el sector privado, las cámaras empresariales de interés, las organizaciones ambientales y las universidades públicas, seleccionar de previo ubicaciones geográficas de los proyectos residenciales a financiar, que estén ubicados cerca de los servicios

básicos y de centros laborales para minimizar los costos de transporte y reducir el impacto ambiental de este, así como cumplir con requisitos de planificación urbana.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

TRANSITORIO ÚNICO- Los actuales directivos permanecerán en sus puestos hasta el final del período para el cual fueron nombrados, siempre y cuando cumplan con los requisitos definidos en esta ley. En caso de ocurrir alguna vacante en la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, esta deberá llenarse de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Rige a partir de su publicación.

ASAMBLEA LEGISLATIVA- Aprobado a los diez días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

COMUNÍQUESE AL PODER EJECUTIVO

Rosalía Brown Young
Vicepresidenta en ejercicio de la Presidencia

Carlos Felipe García Molina
Primer secretario

Olga Lidia Morera Arrieta
Segunda secretaria

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

EJECÚTESE Y PUBLÍQUESE.

RODRIGO CHAVES ROBLES.—La Ministra de la Presidencia, Laura Fernández Delgado.—La Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Ángela Mata Montero.—Exonerado.—1 vez.—(L10538 - IN2024905914).