



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
**MIVAH-DMVAH-0491-2021**

Señora  
Nayra Elizondo Calderón  
Jefe de Área de Comisiones Legislativas IV  
Asamblea Legislativa

**ASUNTO:** Comentarios proyecto de ley 22.224.

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo. en respuesta al oficio CEA-09-21, por medio de la presente ofrezco los comentarios del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) sobre el proyecto de ley "Reforma del artículo 50, Adición de los Artículos 50 bis, 50 ter y 50 quater a la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Adición de los Artículos 48 bis y 48 ter a la N°8488, Ley Nacional de Emergencias y Prevención de Riesgos y Reforma del inciso a del artículo 11 de la Ley N°9379 denominada Ley para Promoción de la Autonomía Personal de las Personas con Discapacidad", el cual se tramita en el expediente legislativo 22.224. Previo a pasar a los comentarios, es necesario indicar que este despacho se disculpa por la tardanza en la remisión de la respuesta, pero esta obedeció a que este proyecto de ley es de gran interés para este Ministerio por lo que se hizo un proceso de consulta interna que llevó más tiempo del programado.

En primer lugar, es necesario comentar que el Poder Ejecutivo, a iniciativa del MIVAH, había presentado un proyecto de ley con características similares al 22.224: el tramitado en el expediente 21.764, "Reforma a la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecaria de la Vivienda, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, para Mejorar la Atención de Personas con Necesidad de Vivienda a Causa de Desastres". Mediante dicho proyecto de ley también se reformaba el artículo 50, además que se agregaban varios artículos asociados al artículo 50, además de incluir nuevas definiciones en el artículo 3.



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 2 de 9

Aunque el texto que se tramita en el expediente 22.224 tiene muchas ventajas respecto al contenido en el 21.764, se considera necesario rescatar algunos contenidos del texto del MIVAH para mejorar el proyecto que se consulta. Además, se considera necesario ajustar o aclarar algunos aspectos del nuevo proyecto. El detalle de lo anterior se explica en las secciones siguientes.

*Artículo 3 de la Ley N°7052*

Se sugiere rescatar la propuesta de marco conceptual presentada en el expediente 21.764, en el cual se agregaban las definiciones de MIVAH, CNE, desastre, emergencia y plan de inversión. De los conceptos anteriores CNE, desastre y emergencia ya se encuentran definidos en la Ley N°8488, Ley Nacional de Emergencias y Prevención de Riesgos, por lo que, aunque sería conveniente que los conceptos se replicaran en Ley N°7052 para que pasen a formar de la terminología propia de la ley, su omisión no afectaría la aplicación de la ley norma, dado que los conceptos ya existen en normativa de rango legal. El concepto que resulta más significativo incorporar es el de plan de inversión, dado que carece de definición en una norma de rango legal, siendo un término importante en el desarrollo de las reformas propuestas. La definición que incorpora el proyecto de ley 21.764 es:

“Plan de Inversión: Documento que debe presentar la Gerencia General del BANVHI ante la Dirección Ejecutiva de la CNE para solicitar el desembolso de recursos del Fondo Nacional de Emergencias para la atención de casos de reparación o reconstrucción de vivienda, así como el traslado de familias damnificadas por una emergencia debidamente declarada.”

En resumen, se sugiere retomar toda la reforma del artículo 3 propuesta en el proyecto de ley 21.764, se insta en particular incorporar la definición de plan de inversión que contemplaba dicho texto.

*Artículo 50 de la Ley N°7052*



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 3 de 9

La propuesta del texto 22.224 en general resulta adecuada, sin embargo, existe un problema de congruencia entre este artículo y el artículo 50 ter. Por una parte, el artículo 50 dice:

“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 el desastre.”

Mientras que el artículo 50 ter establece que:

“Se prohíbe al Banco Hipotecario para la Vivienda y a la Comisión Nacional de Emergencias, la exclusión de personas o familias damnificadas para la obtención del bono de vivienda por emergencia, cuando consten en la lista oficial de personas damnificadas elaborada del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.”

O sea, para las familias damnificadas por emergencia en el artículo 50 se exigen los mismos requisitos que los beneficiarios de bonos de vivienda, mientras que en el artículo 50 ter se establece como único requisito estar en la lista oficial, por lo que ambos artículos son incompatibles entre sí, siendo necesario optar por alguno de ellos. Desde el MIVAH se sugiere eliminar del artículo 50 la frase citada, dejándose únicamente el requisito contemplado en el artículo 50 ter para recibir estos bonos.

#### *Artículo 50 bis de la Ley N°7052*

Se comparte la idea de crear un Bono de Vivienda por Emergencia, sin embargo, se rescata del artículo 50 bis del proyecto de ley 19.764 la creación del Programa de Financiamiento de Vivienda, por lo que, unificando ambas redacciones, se propone el siguiente artículo:

“Artículo 50 bis- Creación del Bono de Vivienda por Emergencia.



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 4 de 9

Se crea, dentro del FOSUVI, el Programa de Financiamiento de Vivienda con recursos del Fondo Nacional de Emergencias, con el objetivo de que la CNE traslade recursos al BANHVI para atender, de manera expedita y efectiva, a personas afectadas por desastres naturales.

Los recursos trasladados al BANHVI por la CNE se podrán utilizar para la reparación, reconstrucción y la reubicación de las viviendas afectadas total o parcialmente a causa de desastres, para lo cual se crea el Bono de Vivienda por Emergencia, cuyo monto económico será el de un bono de vivienda ordinario, según el artículo 50 de la Ley N°7052. Se autoriza el uso este bono para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de mitigación, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos para la reparación, la reconstrucción y la reubicación de las viviendas afectadas total o parcialmente a causa de desastres, localizados en zonas rurales o urbanas.

Los casos de subsidio parcial con crédito serán remitidos a las entidades autorizadas para la obtención de la solución crediticia adecuada, sin que esta deba ser financiada con recursos del Fondo Nacional de Emergencias.”

Además del cambio mencionado antes sobre la incorporación del Programa de Financiamiento de Vivienda, también se realizan dos ajustes adicionales.

El primero es que se reduce el monto máximo del bono para equiparlo con el bono ordinario. Lo anterior se debe a que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al tener recursos limitados, si aumenta el monto del subsidio para algunos casos, esto implicará que podrá ayudar a un menor número de familias. Lo máximo que sería viable es un bono y medio, como el establecido en el artículo 59 de la misma ley.

Otro cambio propuesto es que se cambia reposición por reubicación, siendo que reposición y reconstrucción son conceptos bastante similares.



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 5 de 9

*Artículo 50 ter de la Ley N°7052*

Se reitera lo indicado sobre la incompatibilidad del párrafo segundo de esta norma con el artículo 50. Además, el propio párrafo segundo de la norma tiene una redacción que reduce significativamente el margen de decisión del BANHVI, al prohibirle excluir a las personas de la lista oficial del MIVAH de la obtención de un bono de emergencia. Aunque resulta loable la priorización que pretenden realizar los legisladores a una población vulnerable, como a los damnificados por emergencias, el BANHVI requiere cierta flexibilidad para poder operar correctamente. Con la redacción expuesta, en caso de que en un mismo año se presenten varias emergencias, el BANHVI podría tener que dedicar la totalidad de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) en bonos de vivienda de emergencia, desfinanciándose de esta forma el resto de los programas que tiene la institución los cuales también son de gran importancia. Debido a lo anterior, se propone la siguiente redacción:

“El Banco Hipotecario para la Vivienda y la Comisión Nacional de Emergencia otorgarán los bonos de vivienda por emergencia a las personas o familias que se incluyan en la lista oficial de personas damnificadas en vivienda debido a la emergencia, la cual elaborará el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, siguiendo la recomendación de dicho Ministerio. Los beneficiarios de bono de vivienda por emergencia únicamente cumplirán con los requisitos del artículo siguiente, quedando prohibido que se les exijan los demás requisitos del bono ordinario.”

Lo anterior mantiene la intención de que las instituciones únicamente exijan los requisitos aplicables al caso concreto, sin que puedan rechazar casos por no cumplir con los requisitos del bono ordinario, pero sin que exista una prohibición de no atender casos, lo cual generaba los problemas presupuestarios del BANHVI antes señalados.

*Artículo 50 quater de la Ley N°7052*



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 6 de 9

Aunque la generalidad del artículo resulta adecuada, se hace necesario realizar tres propuestas para que el texto sea más acorde a la realidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y las situaciones que en la práctica se presentan.

En primer lugar, es necesario contemplar el un tope en los ingresos de los posibles beneficiarios del bono, pues con la redacción podría darse la situación de que se le otorgue un bono a una familia de clase media alta o alta por sufrir afectación en la vivienda, pese a que se trata de familias con los recursos económicas para poder afrontar la situación sin ayuda del Estado. Debido a lo anterior, se propone un inciso b) que diga:

“b) Tener un ingreso personal o familiar, según sea el caso, menor al máximo establecido por el BANHVI para poder ser beneficiario de un bono de vivienda.”

Lo anterior hace que este bono, aunque tenga menos requisitos para su obtención, igual se garantice que siga siendo para las personas o familias más necesitadas y no para personas con mayor capacidad económica.

En segundo lugar, el inciso c), que como el resto de los incisos siguientes se movería y pasaría a ser el d), dice como parte de los requisitos:

“Constancia registral de no ser propietario de una propiedad mayor a los mil metros cuadrados en zona urbana o de una parcela de más de diez mil metros cuadrados en zona rural, en el caso de que esta haya sido otorgada al solicitante por el Instituto Nacional de Desarrollo Rural o cualquier otra institución encargada en el pasado.”

Se desconoce el fundamento técnico de la propuesta de que las personas puedan ser propietarias de hasta mil metros cuadrados en zona urbana o de diez mil metros cuadrados en zonas rural. En ambos casos se trata de propiedades extensas que denotan una cierta capacidad económica, por lo que ser propietario de un bien de dichas características hace que destinarle



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 7 de 9

un subsidio a estas personas que podrían tener otras opciones para residir, resulte un uso poco eficiente de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Debido a lo anterior se propone la siguiente redacción para el inciso d):

“Constancia registral de no ser propietario de otra vivienda o de otro lote apto para la construcción de vivienda.”

Lo anterior garantiza que el subsidio se destine únicamente a personas que no tienen otra opción de vivienda, siendo que, si se tiene una vivienda o algún lote en el cuál puede construirse una vivienda, la persona tendría otra opción para residir o edificar su residencia, por lo que no se requeriría el subsidio. El tema de que el lote sea apto para la construcción de la vivienda se debe a que es posible que, aunque se sea propietario de uno o varios inmuebles, por temas de pendientes, uso del suelo, restricciones ambientales o por ubicarse en situación de riesgo, el terreno no sea apto para el uso residencial, por lo que, ante la falta de satisfacción de la solución de vivienda de la familia afectada, sí pueda otorgarse el subsidio.

Por último, otra sugerencia con este artículo es retomar la redacción del artículo 50 quater de expediente 21.764, y agregarlo como un inciso g), para que diga:

“g) En aquellos casos que para el momento de la emergencia la vivienda estuviera habitada por varias familias, se podrá financiar una solución habitacional para cada una de ellas.”

Lo anterior soluciona una situación común: que en una misma vivienda hay varias familias habitándola, a veces en condiciones de hacinamiento. Con esta propuesta se evita reproducir las condiciones de vivienda deficientes existente, siendo el acontecimiento de una emergencia una oportunidad para mejorar la calidad de vida de las personas al brindarle a cada familia una solución de vivienda propia.

*Artículo 48 bis y 48 ter de la Ley N°8488*



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 8 de 9

Sobre estos artículos no hay solicitudes de cambio pues se consideran ambos textos resultan adecuados.

*Artículo 11 de la Ley N°9379*

Sobre esta norma se tienen dudas sobre la conexidad de este texto con el resto de la norma, pues se pasa de reformas vinculadas a leyes de emergencia a una norma de personas con discapacidad. Aunque todo está vinculado a vivienda, las temáticas del resto de artículos son significativamente distintas.

Más allá de lo anterior, aunque la idea de una persona acompañante puede facilitar a la persona con discapacidad para la obtención del bono, lo ideal sería más bien que en las entidades autorizadas se cuente con personal y procedimientos para atender a esta población de la mejor forma posible, considerando que los trámites no son sencillos y una persona que no haya tenido relación anteriormente con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda podría carecer de la experiencia necesaria para que la persona con discapacidad pueda obtener el bono de la forma más sencilla posible.

Considerando lo anterior, se recomienda en primera instancia eliminar el artículo. En caso de que se desee conservar, se sugiere el siguiente texto:

“c) Asistirla en la toma de decisiones en el ámbito legal, financiero y patrimonial, de manera proporcional y adaptada a la condición de la persona a la que asiste. Además, en caso de que la persona con discapacidad requiera tramitar bonos y/o subsidios ante el Sistema Financiero para la Vivienda, deberá brindarle acompañamiento ante la entidad autorizada, la cual deberá facilitar toda la información y colaboración para durante el trámite respectivo.”

De esta forma se pone el foco del acompañamiento en la entidad autorizada, que es la encargada de realizar estas gestiones.



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

20 de setiembre de 2021  
MIVAH-DMVAH-0491-2021  
Página 9 de 9

### *Corolario*

El proyecto de Ley 22.224 es de gran importancia para el país y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sin embargo, son indispensables cambios que mejoren el texto y lo hagan más acorde a las posibilidades y realidades de dicho sistema. Además de lo comentado por el Despacho Ministerial en el presente oficio, se pone en consideración de la Asamblea Legislativa los siguientes documentos:

- Oficio MIVAH-AJ-0070-2021, que contiene los comentarios de la Asesoría Jurídica.
- Oficio MIVAH-DVMVAH-DVAH-0277-2021, que contiene los comentarios de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- Archivo 22224 sugerencia de cambios y comentarios MIVAH, que contiene propuestas de reforma al texto enviado, así como comentarios realizados por el Jefe del Departamento de Análisis Técnico de Vivienda, coordinador de la Estrategia de atención de emergencias y gestión de riesgo del MIVAH.

Sin otro particular se despide atentamente,

**Irene Campos Gómez**  
**Ministra**  
**Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos**

CAP

C:  
 Archivo