

PRESIDENCIA EJECUTIVA

San José, 22 de octubre del 2020

Oficio PE-536-10-2020

Señora
Irene Campos Gómez
Ministra
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo de mi parte. En relación con el proyecto de ley expediente 22.109 que se está promoviendo para la reforma de la ley N. 9859 que adicionó los artículos 36 BIS, 36 TER, 36 QUATER, 44 TER, y de los incisos G) y H) AL ARTÍCULO 53 Y REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 44 bis y 63 de la ley 7472 Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, me permito remitir los datos solicitados mediante correo electrónico del señor José Adolfo Gell Loría, el pasado 12 de octubre del año en curso, con base al oficio DUV-182-10-2020, con el fin de que desde el MIVAH se sistematice la información y sea remitida al MEIC para que sea considerada dentro de las modificaciones a la citada ley.

Artículo 36 bis. Límites en las operaciones financieras, comerciales y los microcréditos

Para las operaciones de créditos de CredInvu en curso, con montos de créditos otorgados inferiores a 15.000.000 de colones y con morosidad de 30 a 60 días, las gestiones de cobro no serían sostenibles con el monto límite de \$12 que establece el artículo 36 bis, por lo que debería aumentarse el monto mínimo a 20.000.000 colones.

Sin embargo, este aumento afectaría el acceso a vivienda, especialmente en aquellos créditos para ampliación y mejoras, ya que rondan entre los 5.000.000 y 10.000.000 de colones, esto provocaría que el déficit cualitativo de vivienda siguiera en aumento.

Artículo 44 bis. Obligaciones de oferentes de crédito

A nivel operativo no queda claro el procedimiento. Se recomienda la elaboración de guías y un transitorio para la adecuada implementación.

Artículo 44 ter. Derecho del trabajador consumidor financiero.

“Los trabajadores tienen derecho a solicitar la retención por parte del patrono de las cuotas para el pago de sus créditos, siempre y cuando exista acuerdo entre el trabajador, el patrono y la entidad acreedora. El Banco Central de Costa Rica, a través del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos (SINPE) debe implementar un sistema para realizar las deducciones.”

No podrán hacerse deducciones del salario del trabajador que afecten el salario mínimo intangible e inembargable, al que se refiere el artículo 172 de la Ley 2, Código de Trabajo, de 27 de agosto de 1943. Se exceptúa de esta disposición lo que corresponda a la pensión alimentaria.

Cualquier persona física o jurídica que otorgue un crédito que irrespete el salario mínimo intocable al que se refiere el párrafo primero del artículo 172 del Código de Trabajo será sujeta a la sanción considerada como infracción muy grave, de acuerdo con el inciso a) del artículo 155 de la Ley 7558, Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, de 3 de noviembre de 1995.”

Si el pago de la deuda es por medio de retención o deducción salarial, obligatoriamente deberá de concurrir un acuerdo expreso entre patrono, trabajador y el INVU; lo anterior, implicaría el manejo de una complicada logística que permita armonizar y conjuntar este triángulo financiero, de previo al trámite de recepción, análisis y formalización de los créditos. Cabe aclarar que la responsabilidad de la retención mensual del deudor estaría cargo del patrono, siempre y cuando el nuevo tope lo permita en relación con las deducciones del salario del trabajador que afecten el salario mínimo intangible e inembargable.

Otro aspecto no menos importante es que el tope referido anteriormente, el cual restaría capacidad de pago y liquidez para optar por un préstamo de vivienda, lo que indudablemente afectaría la capacidad de endeudamiento del deudor. La limitación que reza como sigue: *“No podrán hacerse deducciones del salario del trabajador que afecten el salario mínimo intangible e inembargable, al que se refiere el artículo 172 de la Ley 2, Código de Trabajo, de 27 de agosto de 1943. Se exceptúa de esta disposición lo que corresponda a la pensión alimentaria”*., debe de tomarse en cuenta que existe un sector de importancia, que requiere agregar la figura del codeudor, el cual permite sumar a la cuantificación del ingreso familiar del deudor cuando no cuentan con la capacidad financiera para cumplir con límite de ingreso familiar requerido, sin embargo, bajo esta tesis quedaría excluido.

Créditos Crediinvu, Crece Mujer, líneas futuras que vinculen crédito con bono familiar

Cómo podría afectar la colocación de créditos de clase media a la luz de la ley N. 9859, a continuación, algunas estimaciones:

- Aproximadamente un 20% de los créditos de clase media que se tramitan en el INVU, han requerido de la figura del codeudor, por lo que podríamos estimar que estos créditos no se tramitarían o se tramitarían únicamente por el monto del ingreso reportado por el solicitante, ocasionando con esto que el crédito sea mucho menor y que muy posiblemente estos solicitantes no tengan acceso a una vivienda, por lo que se debería tomar en cuenta las capacidades de pago no en una perspectiva individual si no de núcleo.

Artículo 53. Potestades de la Comisión Nacional del Consumidor

g) Homologar las propuestas de contrato tipo que los proveedores de servicios financieros trasladan al solicitante de un crédito, para eliminar cláusulas abusivas, entendiendo estas como las que superen los límites establecidos en el artículo 36 bis de esta ley.

Hemos realizado procesos de mejora continua, consolidando por ejemplo requisitos por medio de declaraciones juradas, servicios y formularios actualizados. El artículo 53 inciso g) puede afectar los tiempos de respuesta, proceso de escrituras y contratos ya que las operaciones son muy variadas.
Cordialmente

Se despide cordialmente.



M. Sc. Arq. Tomás Martínez Baldares
PRESIDENTE EJECUTIVO
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

C.C: Archivo / Consecutivo
TMB/mah