

**Costa Rica**

---

# LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA)

**(Ley No. 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas)**

---

## TÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

### **CAPÍTULO ÚNICO** **Creación y objeto**

Artículo 1º.- Créase el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que será una entidad de interés público, regida por la presente ley y que tendrá como objetivo principal fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios.

Artículo 2º.- El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda estará integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda, como ente rector, y por las entidades autorizadas previstas en esta ley.

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 entes públicos y privados autorizados por el Banco para operar dentro del Sistema, y las mutuales.
- ch) Mutuales: Las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo.
- d) Títulos valores: Los diferentes títulos emitidos por el Sistema.
- e) Participaciones hipotecarias: Los contratos de participación en hipotecas.

- f) Participaciones hipotecarias globales: Los contratos de participaciones hipotecarias con garantía global.
- g) Bono Familiar de la Vivienda (BFV): Subsidio que el Estado dará, por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda, a las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar.  
(Así reformado este inciso por el artículo 1, inciso a), de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).
- h) Mercado secundario: Las transacciones que se efectúen con los títulos valores del Sistema después de emitidos.
- i) Fondo de estabilización: El fondo de estabilización del mercado secundario de títulos valores emitidos por el Sistema.
- j) Asociados: Las personas, naturales o jurídicas, que sean miembros de una mutual.
- k) FONAVI: El Fondo Nacional de Vivienda
- l) FUSUVI: El Fondo de Subsidios para Vivienda.

## TÍTULO SEGUNDO DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

### **CAPÍTULO 1 Creación, objetivos y funciones**

Artículo 4º.- Créase el Banco Hipotecario de la Vivienda, como una entidad de Derecho público de carácter no estatal, con personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, que será el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Esta entidad estará bajo la supervisión de la Auditoría General de Bancos y será fiscalizada por la Contraloría General de la República.

Artículo 5º.- 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.  
(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)
- c) Garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de la presente ley y de sus reglamentos.
- ch) Promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda.
- d) (Derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, N° 7558 de 3 de noviembre de 1995)

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.

Artículo 6º.- Para el cumplimiento de sus objetivos, el Banco Hipotecario de la Vivienda 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.
- ch) 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.  
(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)
- d) Garantizar, si lo considerare 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.
- e) Avalar financiamiento interino o transitorio para la ejecución de proyectos de conjuntos habitacionales, así como para las obras y servicios complementarios, siempre y cuando éstos sean promovidos por medio de los entes autorizados.
- f) Contratar empréstitos en moneda nacional o extranjera, dentro y fuera del país, destinados al cumplimiento de sus fines. En este último caso deberá contar con la autorización previa del Banco Central de Costa Rica.
- g) Crear el fondo que se requiera para estabilizar 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 porque se mantenga y desarrolle dentro de un clima de confianza pública.
- h) Ajustar sus acciones a las políticas, lineamientos y directrices que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos.
- i) Determinar la política financiera general del Sistema.
- j) Garantizar, si lo considerare 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.
- k) Establecer, por medio de las entidades autorizadas, programas que vinculen los créditos para vivienda al ahorro simultáneo de las familias beneficiarias.  
(Así adicionado por el artículo 2 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990, que además dispuso, correr la numeración del inciso subsiguiente).
- l) Las demás que le correspondan de acuerdo con esta ley y sus reglamentos.

Artículo 7º.- El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) deberá promover programas de desarrollo de vivienda rural y urbana 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 y los adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos recursos económicos, tengan la posibilidad de adquirir casa propia.

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. (Así reformado por el artículo 1, inciso b) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 8.- Para el cumplimiento de sus objetivos, el Banco Hipotecario de la Vivienda establecerá diferentes programas de financiamiento, de acuerdo con el ingreso familiar de los sectores de la población a que van dirigidos, de tal forma, que las condiciones fijadas para los de mayor ingreso, permitan mejorar las que se fijen para los de menor ingreso, de manera que, para estos últimos, se facilite la obtención de casa propia, a la vez que se pueda mantener globalmente una capitalización apropiada de los recursos totales de este Banco. Además, para los sectores de menor ingreso, esta Institución establecerá condiciones especiales mediante el programa de subsidios a que se refiere el título tercero de la presente ley. (Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990).

Artículo 9º.- El Banco Hipotecario de la Vivienda no estará facultado para hacer operaciones financieras directamente con el público. Conforme con esta ley, sólo las entidades autorizadas podrán conceder préstamos a las personas calificadas como usuarios del Sistema, para la construcción o adquisición de viviendas o de lotes.

Artículo 10.- Al Banco Hipotecario de la Vivienda le está prohibido operar directamente en el financiamiento, compra y venta, o construcción de inmuebles, salvo que se trate de la venta de bienes recibidos con motivo de la liquidación de garantías hipotecarias u otros que le fueren donados, o de la compra de los que le sean indispensables para la instalación de sus oficinas centrales o agencias.

Artículo 11.- El domicilio del BANHVI será el que corresponda al lugar donde estén situadas sus oficinas centrales.

## **CAPÍTULO II**

### **De la organización, dirección y administración del BANHVI**

Artículo 12.- Son órganos del Banco Hipotecario de la Vivienda:

- a) La Junta Directiva.
- b) La Gerencia General.
- c) La Auditoría Interna.
- ch) Las demás dependencia que se establezcan en el reglamento o que cree la Junta Directiva.

Artículo 13.- La Junta Directiva del Banco estará integrada por siete miembros designados por el Consejo de Gobierno, de la siguiente manera:

- a) Tres representantes del sector público, provenientes de diferentes ministerios.
- b) Dos representantes del sector privado, quienes deberán tener como mínimo el grado académico de licenciatura o su equivalente, amplio conocimiento y experiencia en áreas relativas al desarrollo socioeconómico del país, preferiblemente en el ramo de la vivienda.
- c) Dos representantes de los partidos políticos, representados ante la Asamblea Legislativa, quienes deberán reunir los mismos requisitos señalados en el inciso anterior, escogidos de ternas que enviará el respectivo directorio político.

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.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990).

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) Ser mayor de edad.
- c) Estar en el pleno ejercicio de los derechos civiles.

Artículo 15.- No podrán ser designadas como miembros de la Junta Directiva las personas que estén en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Ser deudores morosos del Fisco.
- b) Haber sido declaradas en estado de quiebra o insolvencia, salvo que hubieren sido rehabilitadas.
- c) Estar suspendidas o inhabilitadas para el ejercicio de su profesión, así dispuesto por la autoridad competente.
- ch) Estar ligadas entre sí con otro miembro de la Junta Directiva, con el gerente general, con los gerentes y subgerentes, con el auditor interno o con alguno de los jefes de departamento del Banco, por matrimonio o parentesco de consanguinidad o afinidad, hasta el tercer grado, inclusive.

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 tres miembros mencionados en el inciso a) 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. 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.

Transitorio. - Los actuales directivos permanecerán en sus puestos hasta el final del período para el cual fueron nombrados. 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.

(Así reformado por el artículo único de la Ley No. 8388 de 9 de octubre de 2003).

Artículo 17.- Los tres representantes del sector público y los dos de los partidos políticos a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 13, serán nombrados por un período de cuatro años, a partir del 1º de junio del año en que se inicie el período presidencial establecido en el artículo 134 de la Constitución Política. Sin embargo, por su condición de funcionarios de confianza, los tres representantes del sector público podrán ser removidos libremente por el Consejo de Gobierno. Los otros dos miembros de la Junta Directiva a que se refiere el inciso b) del artículo 13 anterior, serán nombrados por un período de ocho años.

Artículo 18.- Los miembros de la Junta Directiva serán inamovibles durante el período para el cual fueren designados, salvo lo expresado en el artículo anterior, con respecto a los designados en representación del sector público. Sin embargo, cesarán como miembros de la Junta Directiva del Banco quienes:

- a) No satisfagan alguno de los requisitos establecidos en el artículo 13, o incurran en alguno de los impedimentos e incompatibilidades previstos en los artículos 15 y 16.
- b) Se ausenten del país por más de un mes sin permiso de la Junta Directiva, o, con esa autorización, por más de seis meses.

- c) Dejen de asistir a seis sesiones ordinarias consecutivas de la Junta Directiva, por causa que no haya sido debidamente justificada.
- ch) Por resolución firme, sean declarados responsables de la infracción de algunas de las disposiciones de esta ley o de sus reglamentos, o la hayan consentido.
- d) Resulten condenados por los tribunales penales por actos u operaciones fraudulentas o ilegales.
- e) No puedan o no quieran desempeñar sus cargos durante seis meses.
- f) Renuncien a sus cargos o se incapaciten legalmente para ejercerlos.

En cualesquiera de estas circunstancias, la Junta Directiva deberá ordenar una completa investigación y dar aviso al Consejo de Gobierno, a fin de que determine si procede declarar o no la vacante y, de disponer esto último, para que designe al respectivo sustituto, en cuyo caso el nombramiento será hasta por el resto del período legal, y se hará dentro del término de treinta días naturales contados a partir del recibo de la comunicación.

La separación de los miembros de la Junta Directiva por cualquiera de las causales indicadas, no los libera de las responsabilidades en que hayan podido incurrir.

En el caso de fallecimiento de un miembro de la Junta Directiva, se procederá a nombrar al sustituto por el resto del período legal, de acuerdo con los lineamientos señalados en los artículos 13 y 14.

Artículo 19.- Los miembros de la Junta Directiva gozarán de absoluta independencia en el desempeño de sus cargos, lo que harán conforme con su conciencia, dentro del marco legal vigente y únicamente en función de los intereses generales del Sistema. En consecuencia, serán los únicos responsables de su gestión.

Dichos miembros deberán caucionar sus responsabilidades con una póliza de fidelidad u otra clase de garantía aceptable para la Contraloría General de la República, hasta por el monto que se exija para los directores de las otras instituciones bancarias estatales.

Sin perjuicio de las demás sanciones que pueda serle impuesta, cada miembro de la Junta Directiva responderá personalmente con sus bienes por las pérdidas que irroque al Banco y al Sistema en general, por la autorización de operaciones que prohíba la ley o ajenas a sus funciones o realizadas sin llenar los trámites requeridos por esta ley y sus reglamentos, o en contravención de éstos, salvo que hubieren hecho constar su voto disidente en el acta de la sesión de que se trate.

Artículo 20.- Los miembros de la Junta Directiva no podrán participar en actividades político-electorales, salvo en la emisión de su voto y en las actividades que les sean obligatorias por ley. Esta prohibición será aplicable al

gerente, al subgerente, al auditor, al subauditor, a los jefes y subjefes de departamento y a los asistentes de gerencia.

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.

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 fecha convenida. En las sesiones extraordinarias de la Junta Directiva se conocerán solamente los asuntos comprendidos en la convocatoria.

Artículo 22.- Cuatro miembros harán quórum para sesionar válidamente, Los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos presentes, salvo en los casos en que la ley exija una mayoría especial determinada. Cuando se produjere empate, el presidente tendrá doble voto y resolverá.

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 ocho sesiones mensuales pagadas, como única remuneración que podrán percibir por el desempeño de sus funciones como directores.

Artículo 24.- Los miembros de la junta directiva no podrán participar en las sesiones en que vayan a resolverse operaciones que les interesen a las entidades autorizadas, los desarrolladores o las empresas constructoras que operen dentro del Sistema, en los cuales ellos o sus ascendientes o descendientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad sean accionistas, socios, miembros de la junta directiva, gerentes o subgerentes. Igual prohibición existirá cuando la junta directiva tenga que conocer una reclamación o un conflicto en que sea parte esa entidad autorizada, desarrolladora o empresa constructora.

(Así reformado por el artículo único de la Ley No. 8388 de 9 de octubre de 2003).

Artículo 25.- El gerente y el auditor asistirán a las sesiones de la Junta y tendrán voz pero no voto. Podrán, cuando lo estimen necesario, hacer constar en las actas respectivas sus opiniones sobre los asuntos que se debaten, las que deberán emitirse antes de la votación. También podrán asistir los subgerentes, los jefes de departamento y aquellas personas invitadas especialmente. No obstante, a juicio del presidente de la Junta, ésta podrá sesionar estando presentes únicamente sus miembros.

Artículo 26.- La Junta Directiva tendrá las siguientes funciones:

- a) En la primera sesión del mes de junio de cada año, nombrar de entre sus miembros a un presidente y a un vicepresidente.
- b) Determinar la política del Banco y del Sistema en general, aprobar sus planes de trabajo anuales, supervisar la ejecución de éstos y coordinar las actividades del Banco con los sectores público y privado.
- c) Velar porque se cumplan los fines y las responsabilidades que esta ley le asigna al BANHVI.
- ch) Dictar las normas que se requieran para la administración interna y la organización de las dependencias y los servicios del Banco, para lo cual designará a los funcionarios y empleados del Banco que firmarán comprobantes, recibos, cheques, letras, correspondencia, contratos, valores inmobiliarios y otros. Además fijará los límites y condiciones dentro de los cuales actuarán esos funcionarios.
- d) Dictar los reglamentos que regirán el funcionamiento del Sistema y de los diferentes programas de financiamiento que aplicará el Banco.
- e) Nombrar y remover al gerente general, a los subgerentes y al auditor interno, para lo cual se requerirán cinco votos, y asignarles sus respectivas funciones.
- f) Autorizar la contratación de empréstitos.
- g) Aprobar los presupuestos anuales del Banco y sus reformas, someterlos a la revisión final que indique la ley y conocer sobre su liquidación.
- h) Acordar los programas anuales de inversiones y préstamos del Banco y fijar los montos y las condiciones que aplicará en cada uno de ellos.
- i) Fijar las reservas necesarias para la operación del Banco.
- j) al o): DEROGADOS  
(Derogados por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Nº 7558 de 3 de noviembre de 1995)
- p) Conocer en alzada de los recursos que se presenten contra las resoluciones dictadas por la Gerencia General o la Auditoría Interna, y declarar agotada la vía administrativa.
- q) Aprobar la memoria anual del Banco.
- r) Encarar a la Gerencia la preparación de estudios y evaluaciones sobre asuntos que le interesen.
- s) DEROGADO.  
(Derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Nº 7558 de 3 de noviembre de 1995)
- t) Proponer al Poder Ejecutivo los reglamentos necesarios para la ejecución de esta ley.
- u) Las demás funciones que según la ley le correspondan en su carácter de órgano supremo del Banco.

Artículo 27.- El presidente de la Junta Directiva tendrá las siguientes funciones:

- a) Presidir las sesiones de la Junta Directiva y dirigir sus debates.
- b) Convocar a sesiones extraordinarias por escrito y con tres días de anticipación, con señalamiento de los asuntos que se tratarán.
- c) Resolver con su doble voto los asuntos en que haya empate.

ch) Firmar la memoria anual del Banco, conjuntamente con el gerente general.

Artículo 28.- La Junta Directiva deberá designar a un gerente general, con el voto favorable de no menos de cinco de sus miembros. El gerente general tendrá a su cargo la administración general del Banco, de acuerdo con la presente ley, sus reglamentos y las políticas que fije su Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá nombrar a uno o más subgerentes cuando el desarrollo del Banco así lo exija, por la misma mayoría calificada, uno de los cuales deberá reemplazar al gerente general durante sus ausencias temporales, según lo determine en cada caso la Junta Directiva. Los subgerentes tendrán a su vez las funciones que el gerente general les señale, en consulta con la junta Directiva. Tanto el gerente general como los subgerentes deberán reunir los mismos requisitos exigidos a los miembros de la Junta directiva, según el artículo 14 de la presente ley.

El gerente general y los subgerentes serán funcionarios de tiempo completo y de dedicación exclusiva. Quedan sujetos a las mismas disposiciones que para los miembros de la Junta establecen los artículos del 14 al 16 de la presente ley.

El gerente y los subgerentes serán nombrados por períodos de seis años y podrán ser reelegidos. Deberán tener, como mínimo, grado académico de licenciatura, o su equivalente, y amplio conocimiento y experiencia en Economía, Finanzas, Banca o Administración, y demostrada experiencia en problemas relativos al desarrollo económico y social del país.

Artículo 29.- El gerente general será el funcionario de mayor jerarquía administrativa del Banco y el responsable ante la Junta Directiva de la eficiente y correcta operación técnica y administrativa del Banco.

Este funcionario tendrá las siguientes funciones:

- a) Programar las actividades necesarias para alcanzar los objetivos del Banco dentro de los lineamientos de la política general fijada por la Junta Directiva.
- b) Establecer las políticas generales de la institución y someterlas a la aprobación de la Junta Directiva.
- c) Ejercer las funciones que sean inherentes a su condición de administrador y jefe de personal administrativo del Banco, vigilar la organización, operación y coordinación de todas sus dependencias y cumplir los acuerdos de la Junta Directiva y las leyes y reglamentos aplicables.
- ch) Suministrar a la Junta Directiva la información, regular, exacta y completa que sea necesaria para asegurar el buen gobierno y dirección del Banco.
- d) Presentar a la Junta Directiva, para su examen y aprobación, con la necesaria anticipación, el presupuesto anual del Banco y en su oportunidad, la liquidación presupuestaria correspondiente.
- e) Proponer a la Junta Directiva la creación de plazas y servicios indispensables para el debido funcionamiento del Banco.

f) Nombrar, promover y remover a los miembros del personal subalterno, concederles licencias e imponerles sanciones, todo de acuerdo con los reglamentos respectivos y con el escalafón del personal al servicio de Banco. Las resoluciones del gerente general en materia de personal agotarán la vía administrativa.

El gerente general no podrá nombrar a quienes estén ligados por matrimonio o por parentesco de consanguinidad o afinidad, hasta el tercer grado ambos inclusive, con los miembros de la Junta Directiva, con los subgerentes, con el auditor interno o con él mismo. Sin embargo, no será causal de remoción de un miembro del personal el que, con posterioridad a su designación, se nombre en dichos cargos a personas que tengan con él el parentesco mencionado, o que llegue a ser pariente por afinidad de algunos de aquellos.

g) Ejecutar o hacer ejecutar los reglamentos y los acuerdos y resoluciones que dicte la Junta Directiva. Sin embargo, si el gerente general estimare que cualquiera de éstos es contrario a las disposiciones legales o a los intereses del Banco, deberá presentar sus objeciones por escrito, dentro de los ocho días siguientes a aquél en que se dictaron. Si la Junta mantuviere su resolución o acuerdo, el gerente general deberá dar cumplimiento a lo resuelto, pero quedará exento de responsabilidad en el caso.

h) Autorizar con su firma, conjuntamente con el presidente, la memoria anual y, con carácter exclusivo, todos los otros documentos que se señalen en los reglamentos de la presente ley y en los acuerdos de la Junta Directiva.

i) Ejercer la representación legal del Banco, judicial y extrajudicial, con las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma que determina el artículo 1253 del Código Civil, con sujeción a las disposiciones legales y a las instrucciones específicas que le imparta la Junta Directiva.

j) Delegar atribuciones en el subgerente o en otros funcionarios del Banco, salvo cuando su intervención personal fuere legalmente obligatoria.

k) Ejercer las demás funciones que le correspondan de conformidad con esta ley, sus reglamentos y otras disposiciones legales que fueren aplicables.

Artículo 30.- El Banco deberá tener una auditoría interna para la vigilancia y fiscalización preventiva y la que corresponda posteriormente de todas sus dependencias.

(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

La Auditoría Interna funcionará bajo la responsabilidad y dirección inmediata de un auditor o, en su defecto, de un subauditor, nombrados por la Junta Directiva con el voto favorable de por lo menos cinco de sus miembros, como funcionarios de tiempo completo y de dedicación exclusiva. El auditor interno deberá ser contador público autorizado y reunir, además, los requisitos exigidos para el cargo de gerente general. Sólo podrá ser removido cuando, a juicio de la Junta Directiva, previo levantamiento de la información correspondiente, se demuestre que no cumple debidamente con las funciones y deberes inherentes a su cargo. Por la naturaleza de su cargo y el origen de su nombramiento, estará sujeto a las disposiciones que para los miembros de la Junta Directiva indican los artículos 14 y 16 de la presente ley, en cuanto le

fueren aplicables. La remoción del auditor interno sólo podrá acordarse por el mismo número de votos necesarios para su nombramiento, previa consulta a la Contraloría General de la República.

Artículo 31.- El auditor interno tendrá las siguientes funciones, además de las que le señale la Junta Directiva:

- a) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva, con voz pero sin voto, y velar porque se cumplan cabalmente las resoluciones y disposiciones que ella le encargue.
- b) Vigilar y fiscalizar las operaciones, el cumplimiento de las obligaciones, la adecuada utilización y administración de los bienes y el correcto manejo de los recursos del Banco.
- c) Fiscalizar, en cuanto tenga relación con su cargo, todos los actos, controles y operaciones del Banco, para lo cual verificará la contabilidad y los inventarios con los documentos correspondientes y realizará las investigaciones que juzgue pertinentes.
- ch) Hacer los arqueos y demás verificaciones que considere convenientes, por lo menos dos veces al año, sean parciales o totales, sin previo aviso.
- d) Presentar informes de sus actividades de inspección y fiscalización a la Junta Directiva, la cual podrá solicitarle las demás actuaciones que estime necesarias.
- e) Comunicar al gerente general, por escrito, todas las irregularidades que observe en las operaciones y en el funcionamiento del Banco, y proponerle las medidas correctivas y preventivas necesarias. En caso de que el respectivo funcionario no resuelva el problema dentro de un plazo prudencial, después de recibido el informe correspondiente, deberá someter el caso, sin pérdida de tiempo, a conocimiento y resolución de la Junta Directiva.
- f) Examinar libremente todos los libros y archivos del Banco y exigir la presentación de balances, estados de situación, cuentas y demás antecedentes que considere oportunos, en la forma, condiciones y plazos que conjuntamente acuerden el gerente general y él.
- g) Velar porque se cumplan estrictamente los encargos que la Junta Directiva le encomiende.
- h) Ejercer las demás funciones que se le asignen en las leyes y los reglamentos.

Artículos 32.- Los balances, cuentas y estados del Banco deberán remitirse mensualmente a la Auditoría General de Bancos.

Artículo 33.- El gerente general deberá preparar oportunamente el proyecto de memoria anual y dentro de los primeros tres meses de cada año fiscal, el Banco deberá publicar su texto final, que deberá circular ampliamente, para dar a conocer su situación económica y las labores realizadas en el año precedente. En la memoria deberá incluirse el balance de situación, el estado de ingresos y egresos y el estado de la ejecución presupuestaria así como otros estados que se consideren convenientes para describir mejor la situación institucional.

### **CAPÍTULO III**

#### **Del patrimonio, de los recursos y de las prerrogativas del Banco**

Artículo 34.- El patrimonio del Banco estará formado por sus recursos de capital y de reservas.

Los recursos de capital estarán constituidos por los provenientes del traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y por un aporte inicial del Estado, de mil millones de colones; por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y del Fondo de Subsidios para Vivienda a que se refiere el título tercero de esta ley, y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos nacionales, las instituciones internacionales u otras personas físicas o jurídicas le donen o entreguen en cualquier forma; además, por las ganancias obtenidas de las operaciones financieras del Banco.

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 títulos valores que emita.

En el caso de los créditos externos, éstos sólo se contratarán por medio del Banco, previa autorización del Banco Central de Costa Rica y posterior aprobación de la Asamblea Legislativa.

Artículo 36.- Los recursos operacionales del Banco serán los intereses, las comisiones de garantía, las participaciones y los otros ingresos de naturaleza análoga que obtenga con motivo de la realización de sus operaciones.

Artículo 37.- El ejercicio fiscal del Banco será el año calendario.

Artículo 38.- Para la mejor realización de sus objetivos, el Banco gozará de la exención de tributos de toda clase, presentes y futuros. Además tendrá las siguientes prerrogativas:

a) Sus operaciones y las que realice con las entidades autorizadas estarán exentas de impuestos, directos e indirectos, nacionales y municipales, incluidos los de papel sellado, timbres fiscales, timbres y otros cargos de los colegios profesionales y de derechos registrales.

Las escrituras y demás operaciones referentes a programas calificados de interés social, de acuerdo con las regulaciones que emita el Banco Hipotecario de la Vivienda (BAHNVI), devengarán el cincuenta por ciento (50%) de los honorarios profesionales que correspondan.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990).

b) Igual exención rige para la emisión y traspaso de los títulos valores que emita o garantice.

c) Exención de rendir fianza de costas, de hacer depósitos para lograr embargos preventivos y de hacer depósitos para participar en remates judiciales.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990).

ch) Inembargabilidad de sus bienes, depósitos, fondos y rentas, salvo que contractualmente renuncie a este beneficio para obtener facilidades crediticias determinadas.

Las certificaciones que expida la Gerencia General, refrendadas por el auditor interno del Banco, tendrán el carácter de título ejecutivo cuando se refieran a obligaciones en favor de ella.

(DEROGADO TACITAMENTE, en forma parcial, por artículo 16 de la Ley Nº 7088 de 30 de noviembre de 1987 -importación de vehículos- y artículos 50 y 55 de la Nº 7293 de 31 de marzo de 1992 -exención de pago de futuros impuestos-).

Artículo 39.- Para constituir hipotecas a favor de uno de los entes autorizados, en las que se haga uso de los Fondos del FOSUVI, bastará con que el contrato conste al pie de una certificación que sobre propiedad del inmueble y sus gravámenes expida el Registro Público, siempre que el deudor haga autenticar su firma por un notario, quien le pondrá fecha cierta al documento. Al constituirse la hipoteca se podrán indicar las modificaciones de naturaleza, situación y linderos del inmueble o inmuebles que se gravan. Estas modificaciones estarán libres de todo derecho y de ellas tomará nota el Registro Público. La cesión de créditos hipotecarios podrá hacerse por simple endoso al pie del título del crédito, siempre que el endosante haga autenticar su firma en la forma mencionada.

Artículo 40.- En los créditos con recursos del FOSUVI, la cancelación de las hipotecas otorgadas o cedidas, podrá hacerse por medio de una razón de pago puesta al pie del título, firmada por la persona o personas debidamente facultadas por el ente autorizado. Para efectos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberán ser autenticadas por un abogado y deberán tener razón de fecha cierta.

## TÍTULO TERCERO DE LOS FONDOS ESPECIALES

### **CAPÍTULO I Del Fondo Nacional para Vivienda**

Artículo 41.- Créase 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.

Artículo 42.- El Banco deberá utilizar la totalidad de los recursos del FONAVI en el financiamiento de los programas de vivienda que establezca. No podrá utilizar tales recursos en gastos administrativos, los cuales cubrirá con el rédito que este financiamiento le produzca. En ningún caso podrá sobrepasar el veinte por ciento de este rédito. En unión de las demás entidades autorizadas y por medio de los diferentes programas o carteras que establezca, el FONAVI procurará que el costo de la vivienda, con sus servicios, esté de acuerdo con las posibilidades de las familias costarricenses.

Artículo 43.- Los recursos del FONAVI provendrán, del Régimen de Invalidez, Vejez, y Muerte de la Caja Costarricense de Seguro Social, de los depósitos que capte y de los empréstitos que contrate el Banco para ese fin.

Artículo 44.- Para los efectos del aporte de los recursos de Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, la Caja Costarricense de Seguro Social mantendrá en depósitos a plazo emitidos por el Banco, un monto mínimo equivalente al veinticinco por ciento (25%) de su cartera de inversiones transitorias. Estos depósitos se constituirán a plazos no mayores de tres meses y devengarán intereses a la tasa que fije el Banco, de acuerdo con las condiciones del mercado financiero.

Artículo 45.- El Banco establecerá programas o carteras diferentes según el ingreso de los diferentes grupos familiares, en tal forma que las condiciones de financiación que fije para los grupos de mayor ingreso permitan al Fondo obtener, en conjunto, un rendimiento neto apropiado que asegure su permanencia y su adecuado crecimiento.

## **CAPÍTULO II**

### **Del Fondo de Subsidios para Vivienda**

Artículo 46.- Créase el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), con el objetivo de que las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio. Será administrado por el Banco y estará constituido por los siguientes aportes:

- a) Un treinta y tres por ciento (33%) de todos los ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios, del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.
- b) Un tres por ciento (3%) de los presupuestos nacionales, ordinarios y extraordinarios, aprobados por la Asamblea Legislativa.
- c) Las donaciones y otros aportes de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros.

(Así reformado por el artículo 1, inciso c) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 47.- La Caja Costarricense de Seguro Social girará directamente al Banco, en mensualidades, las sumas que correspondan al porcentaje indicado

en el inciso a) del artículo anterior, recaudadas por cuenta del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares. El Ministerio de Hacienda girará al Banco también en mensualidades, las sumas correspondientes al aporte estatal indicado en el inciso b) del mismo artículo. La Contraloría General de la República velará por el fiel cumplimiento de esta disposición.

Artículo 48.- Las entidades públicas podrán hacer donaciones al Fondo de Subsidios para Vivienda, sin necesidad de ley especial que lo autorice. Las donaciones que haga al FOSUVI cualquier persona natural o jurídica, podrán considerarse como gastos para efectos del impuesto sobre la renta.

Artículo 49.- El Banco establecerá los costos administrativos necesarios, los cuales serán cargados al Fondo de Subsidio para la Vivienda tanto por este Banco como por las entidades autorizadas para el trámite del subsidio. Estos costos serán por un máximo de un tres por ciento (3%) de las sumas colocadas anualmente por el Fondo. De la suma anterior, un punto porcentual será transferido a las entidades autorizadas. Los dos puntos porcentuales restantes serán destinados al Banco Hipotecario de la Vivienda, el cual no podrá utilizar más de un cincuenta por ciento (50%) de este monto para gastos en las partidas presupuestarias de "Servicios Personales", "Gastos de Viaje en el Exterior", "Transporte de o para el Exterior" ni "Consultorías, Información y Publicidad.

(Así reformado por artículo único de la Ley 8351 de 9 de abril de 2003)

Artículo 50.- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono, para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del Patronato Escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el Bono Familiar de la Vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción. El monto del Bono Familiar para la Vivienda o subsidio podrá ponderarse según el número de miembros de la familia, de conformidad con el reglamento de dicho Fondo.

No obstante lo indicado en el párrafo primero del presente artículo, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante acuerdo razonado y a propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la entrega del bono hasta por el monto máximo del subsidio referido en este artículo, a las familias que anteriormente hayan recibido el beneficio, pero que por catástrofes naturales o producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono. 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 la catástrofe.

(Así reformado por el artículo 1, inciso d) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999 y adicionado su párrafo último por el artículo 1 de la Ley N° 8021 del 5 de setiembre del 2000).

Artículo 51.- Serán elegidos para recibir el beneficio del Fondo, tanto los núcleos familiares como los adultos mayores sin núcleo familiar, que no posean vivienda o los que, poseyéndola, requiera reparación o ampliación. Para tales efectos, los ingresos mensuales de los beneficiarios no superarán cuatro veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción. La condición de adultos mayores sin núcleo familiar deberá ser certificada por el Instituto Mixto de Ayuda Social, con base en el correspondiente estudio socioeconómico.

(Así reformado por el artículo 1, inciso d) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 52.- El monto máximo del subsidio se otorgará como donación a las familias y los adultos mayores que no conformen núcleo familiar y cuyos ingresos mensuales no sean superiores al límite mayor de un salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Por encima de este límite y hasta el máximo de cuatro salarios mínimos mensuales del obrero mencionado, el monto del subsidio se definirá en relación inversa al ingreso mensual familiar, según la reglamentación del FOSUVI y también se otorgará como donación

(Así reformado por el artículo 1, inciso d) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 53.- DEROGADO

(Derogado por el artículo 3 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990).

Artículo 54.- Las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar, que reciban el beneficio del subsidio, podrán obtener del Sistema créditos habitacionales, de acuerdo con su capacidad de pago y el reglamento de este Fondo.

(Así reformado por el artículo 1, inciso e) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 55.- El Banco podrá establecer programas especiales que condicionen los beneficios del Fondo al ahorro de las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar beneficiados.

(Así reformado por el artículo 1, inciso e) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 56.- Las familias que reciban el subsidio deberán inscribir el inmueble a nombre de la pareja en el matrimonio y, en caso de unión de hecho, a nombre de la mujer; asimismo, sobre el inmueble deberá constituirse el régimen de patrimonio familiar tanto en caso de matrimonio como en unión de hecho.

Cuando los adultos mayores reciban el subsidio, el inmueble deberá inscribirse a su nombre.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990 y adicionado el segundo párrafo por el artículo 2 de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 57.- El Banco será la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del beneficio del Fondo. Este se tramitará y calificará, exclusivamente, por medio de las entidades autorizadas.

(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

Artículo 58.- La declaración de los datos necesarios para el otorgamiento del subsidio, se hará bajo juramento ante las entidades autorizadas. El solicitante que incurriera en el suministro de datos falsos será descalificado para la obtención de este beneficio. En el caso de que ya haya sido otorgado, las garantías constituidas a favor del Banco o de la entidad autorizada, se harán exigibles en la vía ejecutiva hipotecaria, sin perjuicio de las restantes responsabilidades conforme al ordenamiento jurídico.

Igualmente será sancionada la desviación de recursos del subsidio para otros fines.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990)

Artículo 59.-Las familias que cuenten entre sus miembros con una o más personas que sufran impedimento físico total y permanente, cuyos ingresos sean iguales o inferiores a dos salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción y los que no tengan vivienda propia o teniéndola requieran repararla o mejorarla, tendrán derecho a recibir un bono familiar y medio a fin de compensar esta disminución. Para reparaciones o mejoras, se accederá al bono familiar en la forma proporcional que indique el reglamento correspondiente. La Caja Costarricense de Seguro Social será la encargada de dictaminar sobre el estado físico de la persona. El Banco dará prioridad a este tipo de casos. Igual derecho tendrán quienes por su condición de adultos mayores no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselo. En este caso también se aplicarán las regulaciones relativas al salario mínimo, así como al monto y las condiciones del bono establecidas en el párrafo anterior.

Previa autorización de la Junta Directiva, en cada caso, el BANHVI podrá destinar hasta un veinte por ciento (20%) de los ingresos anuales del FOSUVI, a subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos y obras de urbanización y construcción necesarias en proyectos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario para las familias de ingreso mínimo. El BANHVI establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar este

subsidio y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios según lo dispuesto en este capítulo.

Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas, asociaciones específicas, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad.

(Así reformado por el artículo 1, inciso f) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999 y adicionado su último párrafo por el artículo 2 de la Ley N° 8021 del 5 de setiembre del 2000).

Artículo 60.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, N° 7558 de 3 de noviembre de 1995)

Artículo 61.- Las urbanizaciones, lotificaciones o construcciones de vivienda popular y de interés social que se desarrollen para los beneficiarios del Fondo de Subsidios para la Vivienda, así como los planos de la construcción deberán ser aprobados por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, antes de recibir la anuencia del Banco. Los permisos de construcción y los "visados" municipales gozarán del privilegio de simultaneidad para la revisión y la aprobación en las diferentes entidades, las cuales tendrán un plazo máximo de treinta días para pronunciarse. Agotado este plazo, los permisos se tendrán por aprobados. En caso de que se rechacen las solicitudes respectivas, las municipalidades deberán notificar al interesado dentro del plazo indicado y señalarán los puntos por los que no se les otorga la aprobación, los cuales una vez corregidos podrán ser presentados nuevamente y la Municipalidad deberá resolver en un plazo improrrogable de ocho días. Los funcionarios responsables de la tramitación de dichos permisos, podrán ser sancionados si se comprobara negligencia o si se originara alguna consecuencia con su actuación.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990 y modificado por Resolución de la Sala Constitucional N° 467-99 de las 14:39 horas del 26 de enero de 1997 que anuló por inconstitucionales los dos últimos párrafos).

Artículo 62.- El FOSUVI dará especial importancia a los programas habitacionales rurales.

Artículo 63.- DEROGADO

(Derogado por el artículo 2º inciso ñ) de la Ley N° 7293 de 31 de marzo de 1992).

Artículo 64.- Los profesionales encargados del diseño de la vivienda para el adulto mayor deberán considerar las situaciones particulares que estas personas enfrentan, en atención a las recomendaciones que, sobre el

particular, emita el IMAS con base en los informes médicos extendidos por la Caja Costarricense de Seguro Social. El costo de corrección de cualquier omisión de esta norma correrá por cuenta exclusiva de las entidades autorizadas.

(Así reformado por el artículo 1, inciso h) de la Ley No. 7950 de 7 de diciembre de 1999).

Artículo 65.- El Banco reglamentará el funcionamiento del FOSUVI y lo relativo al bono familiar de vivienda, de tal manera que en cuanto a su operación cumpla cabalmente con el objetivo social establecido en el artículo 46 de esta ley.

## TÍTULO CUARTO DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS

### **CAPÍTULO I De las entidades autorizadas**

Artículo 66.- Para los efectos de lo dispuesto en la presente ley, podrán optar por la condición de entidades autorizadas de conformidad con lo previsto en ella y en sus reglamentos, las instituciones siguientes:

- a) Las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo sin perjuicio de lo dispuesto en el transitorio VII de esta ley.
- b) Los bancos del Estado y los privados, así como el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.
- c) Las cooperativas conforme al artículo 102 de la presente ley.  
(Así adicionado por el artículo 2 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990, que además dispuso correr la numeración del inciso c) original
- ch) Las fundaciones constituidas con fondos donados en el extranjero, que excedan la suma de diez millones de dólares (\$10.000.000,00), moneda de los Estados Unidos de Norteamérica y que se dediquen a programas de vivienda, tendrán las atribuciones descritas en el artículo 75 de la presente ley, excepto lo establecido en los incisos a) y ch) y siempre que se sometan a todos los controles contables y financieros o de otro tipo aplicables a las mutuales.  
(Así adicionado por el artículo 2 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre 1990).
- d) Otros organismos públicos especializados en el financiamiento de viviendas.

Artículo 67.- Para obtener la condición de entidades autorizadas, las instituciones que tengan interés deben solicitarla por escrito al Banco. Antes de otorgar la autorización solicitada, la Junta Directiva deberá analizar la constitución legal, la situación financiera y la sujeción de las instituciones solicitantes a las disposiciones de sus leyes orgánicas, a sus contratos sociales, a los acuerdos, resoluciones y dictámenes de la Junta Directiva y a las demás condiciones que se dispongan en el reglamento de la presente ley para estos casos.

Si como resultado de los análisis mencionados, la Junta Directiva, por votación afirmativa no menor de cinco de sus miembros, considerara que hay mérito suficiente para aprobar la solicitud, lo expresará así mediante resolución razonada.

La condición de entidad autorizada que otorgue la Junta directiva, en virtud de las disposiciones precedentes, regirá mientras la institución calificada como tal cumpla con las condiciones y requisitos antes enumerados.

Artículo 67 bis. A las entidades autorizadas les está prohibido:

- a) Realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda. Se exceptúan las reparaciones, mejoras u obras adicionales que se deban efectuar en inmuebles adjudicados como pago de obligaciones
- b) Financiar total o parcialmente, con cargo a los recursos del FOSUVI, proyectos o construcciones individuales de vivienda para ser ejecutados por una empresa desarrolladora o constructora, en los que alguno de sus miembros de junta directiva, el gerente general o subgerentes, sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado, tengan acciones, sean socios o empleados.

(Así reformado el artículo 67 bis, por el artículo único de la Ley No. 8388 de 9 de octubre de 2003).

## **CAPÍTULO II**

### **De las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo**

Artículo 68.- Se autoriza la formación de asociaciones mutualistas de derecho privado, de duración indefinida, sin fines de lucro y con autonomía administrativa, en los lugares en que, a su juicio, determine el Banco bajo su control y fiscalización.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley No. 7208 de 21 de noviembre de 1990 ).

Artículo 69.- Las mutuales deberán organizarse y funcionar de acuerdo con lo establecido en esta ley y en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. Para la mejor realización de sus fines, las mutuales gozarán de exención, de tributos de toda clase, presentes y futuros.

(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

Artículo 70.- Las mutuales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contar con un fondo inicial no menor de diez millones de colones (¢10.000.000,00), constituido en ahorros en efectivo. Para la constitución de futuras mutuales, el fondo inicial de diez millones de colones deberá aumentarse en la misma proporción en que aumente el índice de precios aprobado por el Ministerio de Economía y Comercio.

- b) Tener un mínimo de quinientas cuentas de ahorro debidamente constituidas.
- c) Las demás condiciones que se señalen en los reglamentos del Banco.

Artículo 71.- La escritura de constitución de una mutual, que el Registro Público inscribirá sin causar derechos y sin ulterior trámite, deberá contener los siguientes datos:

- a) Los nombres y los apellidos, los números de las cédulas de identidad, las profesiones u oficios, las nacionalidades y los domicilios exactos de los fundadores.
- b) El nombre y el domicilio de la mutual en formación.
- c) El número de personas que integrará su directorio, el cual no podrá ser mayor de siete ni menor de cinco.
- ch) La nómina del directorio provisional, con indicación del nombre y los apellidos de su presidente, que fungirá hasta que se efectúe la primera asamblea general ordinaria.
- d) Los estatutos de la mutual.
- e) La autorización escrita del Banco para constituir la mutual.
- f) Cualquier otra información o documentación que se disponga en el reglamento o que el Banco exija.

Artículo 72.- Dentro de un plazo de treinta días a partir de la fecha de la constitución, el directorio provisional convocará, en la forma prescrita en los estatutos, a la primera asamblea general ordinaria de la mutual, en la cual se nombrará el directorio. Una copia certificada del acta de dicha asamblea deberá enviarse al Banco. Si éste lo aprueba, enviará a la mutual, dentro de un plazo de quince días, un certificado de incorporación al Sistema, que se publicará en el diario oficial "La Gaceta".

Artículo 73.- Tendrán la condición de asociados:

- a) Las personas naturales que, como organizadores, hayan presentado la solicitud correspondiente y que aparezcan como tales en la escritura de constitución.
- b) Las personas naturales o jurídicas que tengan derecho por lo menos a un voto en las asambleas generales.

Artículo 74.- Las mutuales tendrán personalidad jurídica propia, que deberá inscribirse en la Sección de Personas del Registro Público, sobre la base de la escritura de su constitución. En consecuencia, serán legalmente capaces para adquirir derechos, contraer obligaciones e intervenir en juicios y diligencias de cualquier índole, judicial y administrativa. Gozarán de la exención de rendir fianzas de costas y de hacer depósitos para garantizar embargos preventivos, así como del pago de todo tipo de impuestos presentes y futuros. Para acogerse a esta última exención, la entidad, en cada caso, deberá contar con la aprobación previa del Banco.

Artículo 75.- Las mutuales tendrán las siguientes funciones:

- a) Recibir depósitos en cuentas de ahorro a la vista.
- b) Conceder préstamos para el financiamiento de lotes destinados a proporcionar soluciones habitacionales, para la adquisición, construcción, reposición y ampliación de viviendas y para obras de urbanización en beneficio de quienes no posean casa propia, así como para la liberación de gravámenes. Los préstamos para la liberación de gravámenes deberán sujetarse a las normas que se establecen en el Reglamento del Banco.  
Los créditos que otorguen las mutuales a personas físicas o jurídicas que ya tengan vivienda propia, se regirán por las normas que dicte el Banco Hipotecario de la Vivienda.  
(Así adicionado este segundo párrafo por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)
- c) Comprar y vender créditos hipotecarios otorgados por ellas mismas y por las otras entidades autorizadas incluidas en esta ley, y administrarlos por cuenta propia y de terceros.
- ch) Emitir los títulos valores a que se refiere el título sexto de la presente ley.
- d) Realizar operaciones de fideicomiso en cuanto fueren necesarias para el cumplimiento de sus fines y objetivos.
- e) Llevar a cabo las actividades que les correspondan como entidades autorizadas del Sistema.
- f) En general, realizar todas las operaciones previstas en la presente ley y en sus reglamentos, o que, de conformidad con ellos, les estén autorizadas por el Banco.

Artículo 76.- Cada mutual deberá estar dirigida por un directorio, que será la autoridad superior responsable ante la asamblea general y que tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Determinar y dirigir las operaciones generales de la mutual conforme con los fines y preceptos legales.
  - b) Dictar y reformar los reglamentos para el funcionamiento de la mutual.
  - c) Acordar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la mutual y sus modificaciones.  
(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)
  - ch) Nombrar al gerente y a los subgerentes, fijarles su remuneración y suspenderlos o removerlos.
  - d) Aprobar la clasificación de puestos y la escala de salarios aplicable a sus funcionarios y empleados.
  - e) Convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias.
  - f) Conferir mandatos especiales.
  - g) Resolver cualquier otro asunto que se le señale en la ley y en los reglamentos y, en general, ejercer todas las funciones necesarias para el mejor desarrollo de las actividades de la mutual.
- Cada uno de los miembros del directorio tendrá la obligación de velar por el cumplimiento de los deberes y objetivos de la mutual y de informarse, apropiada y permanentemente, de la marcha general de ésta.

Artículo 77.- En la sesión posterior a la de su instalación, el directorio designará de entre sus miembros a un presidente y a un vicepresidente, los cuales podrán ser reelegidos. El presidente del directorio lo será también de la mutual de que se trate, y tendrá la función de dirigir las sesiones del directorio y de las asambleas, así como la obligación de cumplir y hacer que se cumplan los acuerdos, resoluciones y demás disposiciones de esos dos cuerpos. En caso de ausencia temporal del presidente, será reemplazado por el vicepresidente, con iguales funciones.

El presidente tendrá la representación judicial y extrajudicial de la mutual con las facultades de un apoderado generalísimo sin límite de suma. Acreditará su personería por inscripción de la escritura que se otorgará en lo conducente, relativa al acta de nombramiento y aceptación del cargo, en la Sección de Personas del Registro Público, o mediante aviso que se publicará en "La Gaceta", lo que será potestativo. El presidente podrá delegar esa representación en el director que indique el directorio, cuando éste lo considere necesario.

Artículo 78.- El directorio deberá nombrar a un gerente para la administración de la mutual, quien tendrá también las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma y acreditará su personería conforme con lo establecido en el artículo anterior para el presidente.

El directorio podrá también, si lo estimare necesario nombrar subgerentes con facultades de apoderados generales, uno de los cuales sustituirá al gerente durante sus ausencias temporales, según lo determine la Junta Directiva. El gerente y los subgerentes deberán ser personas idóneas para el cargo y poseer la calificación que señala el artículo 80 para los directores.

Artículo 79.- Los directores de las mutuales durarán cuatro años en sus cargos y podrán ser reelegidos.

En caso de muerte, renuncia o impedimento permanente, físico o legal, de un director, se elegirá a su sucesor en la próxima asamblea general, quien fungirá por el resto del período.

Artículo 80.- Sólo los asociados podrán ser directores de una mutual. Para ello, deberán estar en el pleno ejercicio de sus derechos civiles.

Artículo 81.- Para que el directorio sesione legalmente se requerirá la concurrencia de, por lo menos, la mayoría de los directores. Las resoluciones deberán aprobarse con el voto de la mayoría de los directores presentes. En caso de empate, el presidente de la mutual tendrá doble voto.

Artículo 82.- Los directores no podrán desempeñar ningún otro trabajo remunerado por la mutual. Percibirán dietas por la asistencia a las sesiones del directorio. La asamblea general de la mutual determinará el número de sesiones mensuales y el monto de las dietas.

Artículo 83.- Habrá asambleas ordinarias y extraordinarias de asociados. La asamblea general se reunirá en forma ordinaria en el mes de febrero de cada año, y será convocada de acuerdo con los estatutos de la mutual.

La asamblea general extraordinaria podrá ser convocada en cualquier momento por el directorio, o cuando lo solicite al menos el diez por ciento (10%) de los asociados, y además, cuando el Banco, en el ejercicio de sus facultades de fiscalización, así lo solicite.

Las asambleas se constituirán con los asociados que tengan derecho a voto, de conformidad con esta ley y con los estatutos de la mutual. La asamblea general ordinaria tendrá las siguientes facultades:

- a) Pronunciarse sobre el balance y el estado de ganancias y pérdidas.
- b) Elegir a los miembros del directorio.
- c) Nombrar al auditor externo de la mutual y fijarle sus honorarios.
- ch) Conocer y pronunciarse sobre cualquier otro asunto que el directorio o los asociados asistentes presente a su consideración.

Artículo 84.- Los acuerdos y resoluciones de las asambleas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se adoptarán por mayoría absoluta de los votos de los asociados que asistan personalmente, o por representaciones. Los miembros podrán hacerse representar en las asambleas por otro asociado o por terceras personas. En el primer caso, bastará una autorización escrita debidamente autenticada y, en el segundo, será necesario un poder especial otorgado legalmente.

Artículo 85.- Cada ahorrante tendrá derecho a un voto en las asambleas generales, por cada quinientos colones (¢ 500,00) del saldo mínimo que haya tenido en su cuenta de ahorros durante los seis meses anteriores al mes en que se celebre la asamblea. Sin embargo, ningún asociado tendrá derecho a más de cincuenta votos propios, y ninguna persona podrá ejercer la representación de más de cincuenta votos en las asambleas.

Artículos 86 y 87.- DEROGADOS.

(Derogados por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Nº 7558 de 3 de noviembre de 1995)

Artículo 88.- Las mutuales no podrán otorgar préstamos a sus directores.

Artículo 89.- El gerente de la mutual tendrá las siguientes obligaciones y funciones:

- a) Cumplir con las disposiciones de la presente ley, de sus reglamentos y de las resoluciones del directorio.
- b) Informar al directorio, por lo menos una vez al mes, sobre la situación financiera de la mutual.

- c) Nombrar, sancionar y remover al personal de la mutual, de todo lo cual deberá informar al directorio.
- ch) Someter anualmente al directorio un plan de operación en que se señalen objetivos y estrategias, el presupuesto, el balance general, los estados de ganancias y pérdidas y la memoria de la mutual.
- d) Responder ante el directorio por el eficiente y correcto funcionamiento administrativo y económico de la mutual.
- e) Ejercer todas las demás funciones y facultades que le confieren la ley, los reglamentos, los estatutos y las disposiciones del directorio.

Artículo 90.- El Banco actuará como ente supervisor auxiliar de la Superintendencia General de Entidades Financieras, en relación con la fiscalización de las entidades autorizadas, para efectos de garantizar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley; de conformidad con el reglamento que dictará la Superintendencia, previa consulta al Banco Hipotecario de la Vivienda.

De acuerdo con lo anterior, el Banco mantendrá una fiscalización amplia y permanente de las mutuales. Para estos efectos podrá, en cualquier tiempo, examinar los libros, documentos, archivos y contratos efectuados. Las mutuales también están obligadas a entregar al Banco toda la información que este les solicite y el Banco deberá mantener esa información de modo confidencial.

(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

Artículos 91 a 94.- DEROGADOS.

(Derogados por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Nº 7558 de 3 de noviembre de 1995)

Artículo 95.- Las cuentas individuales de ahorro, hasta por un monto de seiscientos mil colones (¢ 600.000,00), son inembargables, salvo en los casos de obligaciones alimentarias judicialmente impuestas y de créditos otorgados por la mutual.

El Banco podrá variar este límite cuando lo estime conveniente para el mejor éxito del Sistema. Dichas cuentas tendrán carácter confidencial.

Artículo 96.- Las mutuales podrán constituirse en una federación con personalidad jurídica propia de Derecho privado, que se inscribirá en la Sección de Personas del Registro Público, con base en la respectiva escritura pública de constitución.

Artículo 97.- La asamblea general de la federación se constituirá con los directores de las mutuales incorporadas a ella. El directorio de la federación estará integrado por un representante de cada una de las mutuales, elegidos por la asamblea general.

Artículo 98.- Corresponde al Banco aprobar los estatutos de la federación, contentivos de su organización, objetivos y funcionamiento.

Además, el Banco ejercerá funciones fiscalizadoras sobre la federación, con el objeto de garantizar que sus actividades y operaciones se ajusten a los principios y propósitos que inspiran esta ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los organismos públicos**

Artículo 99.- Para los fines de la presente ley, se entiende que son organismos públicos aquellas instituciones de Derecho público que, como parte de sus actividades propias y legítimas, se dediquen al financiamiento de viviendas.

Artículo 100.- Se consideran entes públicos, para los efectos de esta ley, exclusivamente en cuanto al financiamiento de viviendas se refiere:

- a) Los bancos comerciales del Estado actualmente existentes y los que se establezcan en el futuro, que realicen operaciones de financiamiento de viviendas por medio de sus respectivos departamentos hipotecarios.
- b) El Instituto Nacional de Seguros.
- c) El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- ch) La Caja Costarricense del Seguro Social.  
(Así adicionado por el artículo 2º de la ley No. 7208 del 21 de noviembre 1990, que dispuso además, correr la numeración del inciso subsiguiente).
- d) El Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

Artículo 101.- Se incorporan al Sistema las instituciones mencionadas, que estarán sujetas a las disposiciones de esta ley en cuanto a los programas de vivienda que específicamente acuerden con el Banco.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Del sector cooperativo**

Artículo 102.- Podrán optar por la condición de entidades autorizadas del Sistema, las cooperativas de vivienda, de ahorro y crédito y de servicios múltiples, organizadas o que se organicen de conformidad con la legislación del ramo, exclusivamente en la parte de sus operaciones dedicadas al financiamiento habitacional. También podrán optar por la condición de entes autorizados, los organismos de integración cooperativa de cobertura nacional que represente a más de diez asociaciones cooperativas.

Artículo 103.- A estos entes se les aplicarán todas aquellas disposiciones limitativas señaladas para las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito.

Artículo 104.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Nº 7558 de 3 de noviembre de 1995)

Artículo 105.- En todo lo no previsto por esta ley para los órganos cooperativos regirán las disposiciones de la Ley de Asociaciones Cooperativas, número 4179 del 22 de agosto de 1968 y sus reformas.

## TÍTULO QUINTO DE LAS GARANTIAS

### **CAPÍTULO I** **De las garantías de los préstamos hipotecarios**

Artículo 106.- El Banco estará facultado para garantizar el pago de créditos hipotecarios otorgados por las entidades autorizadas. Tal garantía asegurará al acreedor hipotecario, o al cesionario de esos derechos hipotecarios, el cobro íntegro del capital, los intereses y las demás obligaciones accesorias de la hipoteca, incluidos los gastos del juicio de ejecución. Esta garantía estará respaldada por los activos del Banco y por la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

Artículo 107.- Cada préstamo hipotecario que otorguen las entidades autorizadas podrá contar con un compromiso de garantía hipotecaria emitido por el Banco, denominado garantía F.H.A. (Fomento de Hipotecas Aseguradas). (Así reformado por el artículo 23 de la ley No. 7107 del 4 de noviembre de 1990).

Artículo 108.- Serán requisitos de la mencionada garantía hipotecaria:

- a) Que el préstamo hipotecario pueda ser fiscalizado por el Banco.
- b) Que el principal del crédito no exceda de un noventa y cinco por ciento (95%) del valor tasado del inmueble que se hipotecará; sin embargo, en programas especiales de vivienda para familias de escasos recursos económicos, el Banco podrá autorizar la financiación de hasta el ciento por ciento (100%) del valor tasado.
- c) Que el crédito se garantice con una hipoteca de primer grado, salvo que el Banco autorice una de segundo grado, lo que podrá hacerse exclusivamente si el acreedor de primer grado es una institución del Estado u otra entidad del Sistema.
- ch) Que la operación satisfaga las demás reglas y normas que fije el Banco.

Artículo 109.- Las hipotecas que se constituyan con fundamento en la presente ley, y que lleven la garantía F.H.A., estarán sujetas, durante todo el plazo de la hipoteca, a las siguientes condiciones:

- a) La inclusión de los seguros a que se refiere el artículo 168.
- b) Tratándose de las mutuales, los prestatarios deberán continuar en su condición de asociados.
- c) Cumplir con lo dispuesto en el artículo 169 de esta ley.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 7208 del 11 de noviembre de 1990).

El incumplimiento de las mencionadas obligaciones facultará a la acreedora para tener por vencido el plazo y exigir el total de la deuda pendiente.

Artículo 110.- El Banco establecerá la comisión o prima de servicio que se le pagará por su garantía hipotecaria, así como el interés máximo que pueda cargarse en la hipoteca garantizada.

Artículo 111.- Una vez que el Banco acuerde garantizar un crédito hipotecario, le extenderá al solicitante un compromiso de garantía, que tendrá vigencia durante un período suficiente para la tramitación de la operación hipotecaria. En los casos de préstamos para la construcción de una vivienda, el período de compromiso de garantía deberá incluir también el plazo necesario para la construcción contemplada.

Una vez que la vivienda haya sido entregada al deudor hipotecario, a satisfacción de éste y de la entidad acreedora, se le extenderá a la entidad autorizada de que se trate el correspondiente certificado de garantía hipotecaria, el cual quedará vigente hasta su cancelación, o la cancelación de la deuda hipotecaria.

Artículo 112.- En los casos en que el deudor o la entidad autorizada no cumplan con las condiciones legales, reglamentarias o materiales en que se basó el compromiso de garantía, el Banco enviará a ambos un aviso de incumplimiento, en el que se señalarán las condiciones de su compromiso de garantía que no han sido acatadas, y dará un plazo razonable para su cumplimiento. Cuando el incumplimiento fuese atribuido al deudor hipotecario y éste no lo subsanare dentro del plazo concedido, se dará por vencida la respectiva obligación hipotecaria y el titular del crédito quedará facultado para ejecutar la hipoteca, sin perjuicio de sus derechos como acreedor de una hipoteca garantizada. Cuando el incumplimiento fuere atribuido a una entidad autorizada, transcurrido el plazo otorgado para subsanarlo, se dará por vencido el correspondiente compromiso de garantía.

Artículo 113.- Los créditos hipotecarios garantizados por el Banco a que hace referencia esta ley, podrán ser cedidos de acuerdo con las leyes vigentes sobre el particular.

Artículo 114.- Una vez emitida la garantía hipotecaria, si por incumplimiento del deudor fuere ejecutada la hipoteca garantizada, el acreedor hipotecario tendrá derecho a reclamar los beneficios de la garantía, cuando haya sido adjudicado a su favor el inmueble hipotecado en el correspondiente juicio de ejecución, o cuando haya adquirido la propiedad del inmueble por cualquier otro medio. Este reclamo deberá ejercitarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que adquirieron el inmueble. Transcurrido dicho plazo sin que hubiere presentado el reclamo correspondiente, se considerará que el acreedor renuncia a los beneficios de la garantía, la cual quedará cancelada.

Cuando la entidad autorizada, actuando por sí o en representación de los cesionarios, optare por los beneficios de la garantía, deberá traspasar al Banco la propiedad del respectivo inmueble.

Artículo 115.- El Banco efectuará el pago de la garantía hipotecaria en la siguiente forma:

- a) Al recibir en propiedad el inmueble, le pagará en efectivo, al acreedor o cesionario de la hipoteca garantizada, la suma de dinero que debiera haber recibido si el deudor hipotecario hubiera cumplido fielmente sus obligaciones, el principal, los intereses hasta el mes en que se haga efectiva la garantía, los gastos judiciales, los derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad que cause esta operación y las obligaciones complementarias que hubiere. También le pagará intereses sobre las cuotas mensuales atrasadas, según la tasa establecida en la hipoteca, para compensar el período de atraso.
- b) El saldo insoluto se pagará en la misma forma, condiciones y plazo establecidos, tanto en la hipoteca como en los documentos de participación o cesión del crédito hipotecario, de modo que los acreedores o cesionarios no reciban menos de lo que fue pactado.
- c) El pago al acreedor o cesionario se hará de acuerdo con el porcentaje que conste en el ejemplar original del certificado de garantía hipotecaria, el cual se conservará en los archivos del Banco.

## **CAPÍTULO II**

### **De las otras garantías**

Artículo 116.- El Banco, con la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado, estará autorizado para otorgar las garantías que se señalan a continuación para las asociaciones mutualistas, en los términos y condiciones que se dispongan en el Reglamento, a saber:

- a) Asegurar el pago de los títulos valores emitidos por las entidades autorizadas, incluidos el principal, los intereses, los gastos judiciales y las obligaciones complementarias.
- b) Asegurar la devolución oportuna de los depósitos de ahorro que reciban las mutuales, así como sus respectivos intereses.
- c) Garantizar las demás operaciones de las entidades autorizadas que el Banco determine.

Las garantías del Banco y del Estado a las que se refiere esta ley, son subsidiarias con las específicas de cada operación, con las de la propia entidad autorizada y con las adicionales a ellas. Para cubrir las contingencias de esta garantía, el Banco deberá crear una provisión formada, por un porcentaje de sus utilidades y, por las primas o comisiones que paguen por esta garantía, las entidades autorizadas que se acojan a ella.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7208 del 21 de noviembre de 1990).

## TÍTULO SEXTO DE LOS TÍTULOS VALORES DEL SISTEMA Y DE LA ESTABILIZACIÓN DE SU MERCADO

### **CAPÍTULO I** **De lo títulos valores del Sistema**

Artículo 117.- El Banco y las entidades autorizadas podrán ceder los derechos de que son titulares en virtud de lo preceptuado en la presente ley, mediante la emisión de los títulos valores a que se refieren los artículos siguientes.

Artículo 118.- Los títulos valores que emitan el Banco y las entidades autorizadas tendrán las siguientes características:

- a) Pueden ser cedidos o negociados libremente.
- b) Pueden ser dados en prenda.
- c) Cuando se trate de títulos nominativos, su tenedor tendrá la facultad de designar beneficiarios, para el caso de muerte, quienes, cuando ésta ocurra y con sólo comprobarla, asumirán, de pleno derecho y sin necesidad de trámites judiciales o administrativos, la propiedad definitiva del respectivo título, para lo cual sólo requerirán su identificación como tales y si fueren menores, los de sus representantes.
- ch) Constituyen título ejecutivo hipotecario cuando su garantía original sea también hipotecaria, y título ejecutivo simple en los demás casos.
- d) Cuando tengan garantía hipotecaria, para los efectos de su cobro, el Banco o la entidad autorizada correspondiente continuará siendo titular de la hipoteca, pero deberá actuar como representante legal especial o ad hoc del cesionario, y, en consecuencia, la acreedora respectiva tendrá la obligación de cobrar la deuda hipotecaria de conformidad con sus términos, por los medios legales que procedan, sin costo alguno para el cesionario.
- e) Tienen la misma confidencialidad de las cuentas bancarias y pueden ser emitidos en forma nominativa, a la orden o al portador.
- f) Tienen las exenciones que determinan los incisos a) y b) del artículo 38 de esta ley.
- g) Pueden ser adquiridos sin limitación alguna por cualquier persona natural o institución pública o privada.
- h) Su garantía se pierde sólo por causas imputables al cesionario.
- i) Las demás que se determinen en el reglamento.

### **CAPÍTULO II** **De las participaciones hipotecarias**

Artículo 119.- Los derechos individualizados podrán ser cedidos, total o parcialmente, mediante un contrato de participación en hipotecas.

Las citadas participaciones hipotecarias gozarán de la misma confidencialidad establecida para las cuentas bancarias, y se emitirán con los respectivos cupones de intereses. Deberán incluir, como mínimo, los requisitos a que se refiere el artículo 127 de esta ley.

Artículo 120.- La entidad autorizada que haya cedido sus derechos hipotecarios continuará siendo titular legal de la hipoteca en su propio nombre, pero actuará como agente del cesionario en lo referente a todos los derechos de este último, adquiridos por la cesión respectiva; en consecuencia, la acreedora de que se trate tendrá la obligación de cobrar la deuda hipotecaria de conformidad con los términos de la hipoteca, las regulaciones y los procedimientos establecidos, incluida la ejecución hipotecaria.

Artículo 121.- El cesionario podrá vender o ceder a terceros, en las mismas condiciones en que los adquirió, los derechos que le fueren cedidos, mediante cesión que deberá registrarse ante la acreedora hipotecaria, para todos los efectos que establece esta ley.

Artículo 122.- Las participaciones hipotecarias podrán ser dadas en prenda, con expresa indicación de sus objetivos y a petición del acreedor prendario o del titular de la participación hipotecaria. Este acto deberá comunicarse por escrito al acreedor hipotecario o emisor del respectivo contrato de participación.

Artículo 123.- Las participaciones hipotecarias podrán ser negociadas en la Bolsa Nacional de Valores o en otra institución, previa autorización del Banco, para lo cual bastará su inscripción directa por los respectivos cesionarios, mediante la presentación de los contratos que le dieron origen.

### **CAPÍTULO III**

#### **De lo contratos de participaciones hipotecarias con garantía global**

Artículo 124.- Podrán emitirse contratos de participaciones hipotecarias con garantía global, que estarán respaldados con la garantía de la cartera hipotecaria de las entidades autorizadas, de acuerdo con el contenido de los artículos que forman el presente capítulo y del reglamento que al efecto establezca el Banco.

Artículo 125.- El monto del volumen total de las participaciones hipotecarias globales en circulación, no deberá exceder del noventa y cinco por ciento (95%) del saldo acumulado de los créditos hipotecarios que conformen la cartera de hipotecas elegibles.

Artículo 126.- Las participaciones hipotecarias globales que emitan las entidades autorizadas serán previamente aprobadas por el Banco, en la forma que se establezca en el reglamento.

Artículo 127.- En las participaciones hipotecarias globales se expresará, en la forma que se indique en el reglamento, todo aquello que permita la plena identificación del contrato y de su propietario, en caso de ser nominativo, e igualmente se identificará la entidad emisora, la emisión de que se trate, la fecha de emisión y los términos contractuales relativos al propio contrato y a las relaciones de la entidad emisora con el inversionista. Cada participación hipotecaria global estará acompañada por tantos cupones como pagos de intereses hayan sido previstos en su caso, y en cada cupón se indicará la serie, el número de emisión del contrato, el número de cupón y su fecha de vencimiento.

Artículo 128.- Las participaciones hipotecarias globales representan para el propietario los mismos derechos y privilegios que le corresponden al acreedor hipotecario de los créditos que forme la cartera de hipotecas elegibles. Tienen la misma fuerza y valor probatorio que un título valor. Pueden traspasarse por endoso sin que constituyan responsabilidad para el endosante.

Artículo 129.- Las participaciones hipotecarias globales garantizan a los tenedores el capital principal, los intereses corrientes, los de mora y los gastos de ejecución.

Artículo 130.- Las participaciones hipotecarias globales son títulos valores preferenciales y como tales gozan de todos los privilegios que tienen los títulos valores emitidos o garantizados por el Estado; son de libre comercio y pueden ser adquiridas, sin limitación alguna, por las instituciones del Estado, sin perjuicio de otras leyes vigentes.

Artículo 131.- Las participaciones hipotecarias globales podrán ser negociadas en la Bolsa Nacional de Valores y serán inscritas en ésta sin más trámite que la constancia de registro en el Banco o en otra institución, previa autorización del Banco.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De los certificados de inversión inmobiliaria**

Artículo 132.- El Banco y las entidades autorizadas por ley, previa autorización del primero, podrán emitir títulos valores obligacionales denominados certificados de inversión inmobiliaria, conforme con los artículos siguientes, y colocarlos en el mercado de capitales.

Artículo 133.- Los certificados de inversión inmobiliaria serán títulos libremente negociables que se emitirán a la orden o al portador y que generarán intereses pagaderos por medio de cupones. En el texto del título se expresará:

- a) La denominación del título.
- b) El nombre de la entidad emisora y la firma o firmas de sus representantes.
- c) El lugar y las fechas de emisión y de vencimiento.

- ch) La tasa de interés y la periodicidad del pago.
- d) La indicación de si es a la orden o al portador.
- e) El número del título y el número y la cantidad de cupones.
- f) El monto por el que se emite y el plazo.

Artículo 134.- Estos títulos estarán garantizados por todos los activos de la entidad emitente, y por el BANHVI, si así se hiciera constar en el propio título.

Artículo 135.- El monto total no amortizado de los certificados de inversión inmobiliaria, emitidos por cada entidad autorizada, será regulado por el BANHVI, sin que en ningún momento el valor no amortizado pueda ser superior al cincuenta por ciento (50%) de los activos totales de una entidad autorizada.

## **CAPÍTULO V**

### **Letras inmobiliarias de vivienda**

Artículo 136.- El Banco y las entidades autorizadas por esta ley, previa autorización del primero, podrán emitir títulos valores individuales denominados letras inmobiliarias de vivienda, conforme con los artículos siguientes y con la normativa sobre letras de cambio del Código de Comercio.

Artículo 137.- Las letras inmobiliarias de vivienda deberán ser aceptadas por la entidad que las emite, y podrán contar con el aval del Banco, lo que deberá expresarse en la letra.

Estos títulos deberán emitirse con los requisitos indicados en el Código de Comercio.

A tales títulos se les aplicará la razón de endeudamiento expresada en el artículo 135 de esta ley.

## **CAPÍTULO VI**

### **De otros títulos valores**

Artículo 138.- Se autoriza también al Banco y a las entidades autorizadas, previa autorización del primero, para emitir otros títulos valores, tales como los siguientes:

- a) Bonos de vivienda, si el Banco lo estimare conveniente para cumplir con los fines de esta ley.
- b) Certificados de depósito a plazo, por parte del Banco y de las entidades autorizadas. El Banco deberá reglamentar y autorizar, en cada caso, la emisión de estos certificados.
- c) Otros títulos valores por parte del Banco, según su conveniencia.

La Junta Directiva del Banco podrá hacer extensiva la autorización para emitir valores a las demás instituciones del Sistema, si llegare a considerarlo conveniente.

## **CAPÍTULO VII**

### **De la estabilización del mercado secundario de valores del Sistema**

Artículo 139.- El Banco tendrá a su cargo la organización de la actividad estabilizadora del mercado secundario, que estará constituido por todos los títulos emitidos por el Sistema, para lo cual las entidades autorizadas deberán prestarle su más amplia colaboración.

Artículo 140.- Créase un fondo para estabilizar el precio y mantener la liquidez de los títulos valores a que se refieren los capítulos II y VII del presente título. Este fondo, que se denominará Fondo de estabilización del mercado secundario de valores del Sistema, se formará de la siguiente manera:

a) Con un aporte inicial del Banco de treinta millones de colones (30.000,000.00).

b) Con aportes futuros del mismo Banco.

c) Con aportes recuperables de las entidades autorizadas, equivalentes a un veinticinco por ciento (25%) del saldo efectivo acumulado de los títulos en circulación de cada uno de ellos. Dicho porcentaje podrá ser modificado periódicamente por la Junta Directiva del Banco.

Artículo 141.- El Banco deberá mantener una oferta permanente de compra de títulos en la Bolsa Nacional de Valores y en otras entidades similares, con cargo al fondo de estabilización, con el objeto de hacer más activas las operaciones de compra-venta de los títulos generados por el Sistema. En lo posible evitará las fluctuaciones bruscas en sus precios y procurará lograr una liquidez permanente en el mercado para facilitar las operaciones de compra y venta de los títulos valores del Sistema.

Artículo 142.- En sus registros contables, el Banco llevará por separado las operaciones correspondientes al Fondo de estabilización.

Artículo 143.- Los rendimientos efectivos de las inversiones del Fondo de estabilización se agregarán a su monto total, sin derecho a reembolso por parte de los aportantes.

Artículo 144.- La Junta Directiva del Banco reglamentará, en el curso de los doce meses siguientes a su instalación, todo lo relativo al Fondo de estabilización y a sus operaciones.

## TÍTULO SÉTIMO DISPOSICIONES FINALES

### **CAPÍTULO ÚNICO** **Disposiciones generales**

Artículo 145.- Las inscripciones de las escrituras principales y adicionales, en las que se formalicen las operaciones de las soluciones individuales de vivienda declaradas de interés social, de acuerdo con los reglamentos del Sistema, estarán exentas del pago del ciento por ciento (100%) de los derechos de registro, de los timbres fiscales, de los timbres, de las cargas de los colegios profesionales y del impuesto de transferencia de bienes inmuebles.

Tratándose de créditos internos, esta exención es aplicable únicamente a los tributos que deban ser pagados por el ejecutor o constructor.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7208 del 21 de noviembre de 1990).

Artículo 146.- Las anteriores exenciones no se aplicarán en aquellos actos que, aun constando en la misma escritura, no fueran producto directo del financiamiento otorgado por el Sistema, de acuerdo con el Reglamento que redactará el Poder Ejecutivo.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 7208 del 21 de noviembre de 1990).

Artículo 147.- 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.

Artículo 148.- Todos los actos y contratos que, en cuanto a operaciones del Sistema, realicen el Banco y las entidades autorizadas entre sí o entre otras personas físicas o jurídicas, estarán exonerados del pago de todo tipo de tributos. Esta exención se aplicará únicamente en lo que se refiere a los tributos pagaderos por el Banco o por la respectiva entidad autorizada. Asimismo, estará exento del pago de honorarios notariales, el traspaso de terrenos -a título gratuito u oneroso- de las instituciones públicas a entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos de vivienda.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 7208 del 21 de noviembre de 1990).

Artículo 149.- Quedan exentas de toda clase de impuestos, las cuentas de ahorro que se abran en las mutuales y los títulos valores y sus intereses, emitidos por las entidades autorizadas establecidas de acuerdo con esta ley.

Artículo 150.- Para la aplicación de las exenciones tributarias que se establecen en esta ley, el Banco en consulta con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, deberá definir lo que se entiende por vivienda de carácter social y por otros tipos de vivienda, a fin de establecer claramente sus diferencias. En todo caso, el Banco tendrá como definiciones primarias, en este sentido, aquellas expresadas por leyes específicas que regulen la materia.

Artículo 151.- El Banco contará con la garantía del Estado en todas sus operaciones, la cual se hará efectiva ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, por la vía ejecutiva, si fuera rechazado el reclamo administrativo por el Poder Ejecutivo.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 7208 del 21 de noviembre de 1990).

Artículo 152.- En los juicios de ejecución que entablen el Banco y las entidades autorizadas, el acreedor hipotecario será depositario de los bienes embargados, sin obligación de rendir fianza.

Artículo 153.- En el caso de ejecución de créditos otorgados ante el Banco o ante las entidades autorizadas, el deudor hipotecario, los acreedores hipotecarios de grado inferior, los terceros poseedores o demás anotantes, estarán debidamente notificados en el lugar en que indique la escritura de constitución del crédito, de adquisición del inmueble o en el documento anotado al margen del asiento de propiedad. El deudor hipotecario queda en la obligación de comunicar por escrito a los entes acreedores, cualquier cambio de domicilio.

Si no constara domicilio alguno o, si el notificador informara que alguna de las partes por notificar no se localiza en el lugar indicado como su domicilio, se procederá a comunicarle por medio de un edicto, que se publicará en el Boletín Judicial por tres veces.

El Banco y las entidades autorizadas no están obligados a comprobar la personería de sus representantes legales en cada juicio. Bastará con que lo hagan por una sola vez y que acrediten, en cada oficina donde se litigue, una certificación donde se indique el plazo de vigencia del poder con que se actúa. (Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7208 del 21 de noviembre de 1990).

Artículo 153 bis.- Para participar en un remate, se deberá depositar el cuarenta por ciento (40%) de la base, suma de la cual se aplicará el veinte por ciento (20%) para el pago de daños y perjuicios y el veinte por ciento (20%) para abono de la obligación. De resultar adjudicatario un tercero que no fuera ni el Banco ni una entidad autorizada, deberá realizarse el pago total de la oferta en el acto; de lo contrario, el remate proseguirá hasta que se produzca la adjudicación por parte de los entes ejecutantes o de un tercero que haga efectivo el pago. Una vez firme el auto en que se ordena poner en posesión del

adjudicatario el inmueble subastado, se procederá al lanzamiento conforme al artículo 452 del Código Procesal Civil, aun contra cualquier persona que en ese momento habite en el inmueble.

(Así adicionado por el artículo 2º de la ley No.7208 del 21 de noviembre 1990).

Artículo 154.- Los empleadores, sean instituciones del Estado, municipalidades, empresas o personas particulares, estarán obligados a deducir del sueldo de los trabajadores, cuando éstos lo soliciten, los ahorros periódicos fijos que deseen depositar en las entidades autorizadas que esta ley faculta para ese fin, así como las cuotas mensuales de pago de los préstamos hipotecarios que dichas personas hubieren recibido de cualquiera de las entidades del Sistema. Los organismos y empresas que hagan las retenciones de que trata este artículo, quedan también obligados a girar mensualmente el monto total retenido, a las entidades autorizadas que corresponda, bajo apercibimiento de las sanciones que al efecto se establezcan en el reglamento de la presente ley.

Artículo 155.- Se faculta al Banco y a las entidades autorizadas para que se afilien a los organismos internacionales de ahorro y préstamo y otros similares para la vivienda, asimismo, a organismos nacionales y regionales que no tengan fines de lucro, que propendan el desarrollo del Sistema y de las actividades relacionadas con la solución de los problemas de la vivienda de bajo costo y de los asentamientos humanos. El Banco deberá autorizar la afiliación de las entidades a cualquiera de estos organismos.

Artículo 156.- Facúltase a las entidades autorizadas del Sistema para que, de acuerdo con sus normas reglamentarias y estatutarias, otorguen créditos hipotecarios para vivienda en fincas inscritas en el Registro de la Propiedad mediante información posesoria, localización de derechos proindivisos, adjudicación de baldíos y cualesquiera otros títulos que contengan la salvedad de que la inscripción se hizo sin perjuicio de terceros con mejor derecho, o cuando la medida de que se trate hubiese sido rectificadas con la misma salvedad, aunque la respectiva, inscripción no tenga el plazo de convalidación correspondiente.

La acción reivindicatoria que eventualmente pudiera ser entablada conforme con lo previsto en el párrafo anterior, no perjudicará, en ningún caso, los derechos de la entidad acreedora, y la finca hipotecaria pasará con el gravamen al tercero con mejor derecho que la hubiese reivindicado, siempre y cuando éste reúna, las condiciones establecidas por el Banco para la obtención de préstamos en el Sistema. En el caso contrario, el reivindicante estará obligado a pagar la deuda hipotecaria en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de la reivindicación.

Artículo 157.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, N° 7558 de 3 de noviembre de 1995)

Artículo 158.- Previa autorización del Banco, en cada caso, las entidades autorizadas estarán facultadas para otorgar financiamiento puente o interino para la preparación y ejecución de conjuntos habitacionales, así como también para las obras y servicios complementarios.

Las entidades autorizadas podrán otorgar este financiamiento, individualmente o en conjunto con otras entidades que se interesen. A petición de las entidades autorizadas, el Banco podrá, si lo estimare conveniente para el sano desarrollo del Sistema, concederles asistencia financiera para que hagan frente a estas solicitudes, dentro de los términos y mecanismos que esta ley autoriza. La Junta Directiva del Banco deberá reglamentar esta disposición.

Artículo 159.- Sin perjuicio de lo prescrito en esta ley sobre atribuciones para otorgar préstamos a personas naturales o a familias sin casa, las entidades autorizadas estarán facultadas para otorgar financiamiento para proyectos de vivienda a asociaciones cooperativas, asociaciones solidaristas y asociaciones de desarrollo de la comunidad, mediante préstamos hipotecarios individuales a cada miembro de la asociación interesada, siempre que reúna los requisitos necesarios. Las cooperativas de vivienda, las asociaciones solidaristas y las asociaciones de desarrollo de la comunidad, podrán también actuar como sujetos de crédito en operaciones que cuenten con la garantía de la hipoteca global y la fianza solidaria de todos los beneficiarios del proyecto respectivo. En estos casos, las entidades autorizadas podrán establecer tasas preferenciales de interés, dentro de los lineamientos que al efecto dicte el BANHVI, en virtud del menor costo de administración de los créditos en que incurran las entidades autorizadas.

Artículo 160.- En los casos en que se trate de la construcción de unidades habitacionales en condominio, la parte del capital de construcción que aporten los dueños del inmueble, que no sean clientes de las entidades autorizadas que otorgan el financiamiento, deberá ser depositada en ellas para su debida inversión.

Artículo 161.- El plazo máximo de los préstamos de que trata esta ley, con excepción de lo dispuesto en el artículo 58 anterior, no será superior a quince años, ni su monto mayor al noventa por ciento (90%) del valor de la tasación del inmueble; sin embargo, en programas especiales de vivienda para familias de escasos recursos, el Banco podrá autorizar la financiación de hasta el ciento por ciento (100%) del valor tasado.

Artículo 162.- Las entidades gubernamentales, las instituciones autónomas y los demás organismos del Estado, así como las instituciones públicas no estatales, quedan facultadas para invertir sus reservas en los títulos valores que emitan el Banco y las mutuales, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Artículo 163.- Las denominaciones "asociación de ahorro y préstamo" y "mutual", sólo podrán ser utilizadas por las entidades facultadas por el Banco para hacerlo.

Cuando, a su juicio, el Banco considere que se está haciendo uso indebido de alguna de estas denominaciones, o que el uso de alguna similar pudiera producir confusión entre el público, el Banco deberá avisar de inmediato a la persona o institución de que se trate para que desista de hacerlo en un plazo razonable, que no podrá exceder de treinta días naturales. Vencido el plazo que se fije, sin que se elimine el aviso, el Banco deberá comunicar este hecho al Ministerio de Gobernación y Policía, para que éste proceda al cierre del establecimiento por medio de las autoridades competentes.

Artículo 164.- Las certificaciones de las entidades autorizadas, relativas a saldos a su favor, debidamente expedidas por sus representantes legales y refrendadas por sus auditores, constituyen título ejecutivo.

Artículo 165.- En lo no previsto por la presente ley o por sus reglamentos, el Banco se regirá por la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

Artículo 166.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Nº 7558 de 3 de noviembre de 1995)

Artículo 167.- Las entidades autorizadas podrán otorgar sus créditos mediante sistemas de pago, en los cuales la cuota se ajuste con base en la variación de los salarios mínimos. Esas cuotas pueden ser menores al mínimo necesario para cubrir intereses y amortización –cuota refinanciada- y las diferencias en descubierto se acumularán en el saldo del crédito en forma de capitalización, sin que por ello se pueda aplicar el artículo 505 del Código de Comercio. En todo caso, el monto de la cuota así fijada será aplicable primero a cubrir intereses, y si queda algo será aplicado a amortizar la deuda. Similar tratamiento podrá aplicarse a créditos ya establecidos.

Los entes autorizados podrán utilizar sistemas mediante otros parámetros fijados por la Junta Directiva del Banco.

(Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

Artículo 168.- Toda operación hipotecaria realizada para los fines de esta ley, otorgada por una entidad autorizada, deberá contar con el respaldo de un seguro de incendio y terremoto, que cubra el avalúo de la vivienda existente o de la que esté en proceso de construirse, y de un seguro temporal de desgravamen hipotecario decreciente, emitidos ambos al costo por el Instituto Nacional de Seguros, a cuyo efecto éste y el Banco deberán negociar las primas correspondientes.

Artículo 169.—Los bienes inmuebles declarados de interés social, que hayan sido financiados y adquiridos mediante el subsidio o bono familiar de la vivienda establecido en esta Ley, no podrán ser enajenados, gravados ni arrendados, bajo ningún título, gratuito ni oneroso, durante un plazo de diez años contados a partir de la fecha en que se formalice en escritura pública el otorgamiento del subsidio respectivo; lo anterior, con la salvedad de que se cuente con la debida autorización del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANVHI). El uso y usufructo de estos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el subsidio indicado, salvo que se cuente con la autorización referida otorgada a favor de terceros. El Registro Público de la Propiedad cancelará, de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga esa autorización.

La Junta Directiva del BANVHI, de conformidad con las reglas que ella misma determine, podrá delegar en las entidades autorizadas el otorgamiento de las autorizaciones. Asimismo, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, podrá establecer que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el monto del subsidio o bono de la vivienda recibido.

En la vía ejecutiva, podrá exigirse el reintegro del subsidio del bono familiar de vivienda más los respectivos intereses, a la tasa de interés legal desde la fecha de su otorgamiento hasta la fecha del efectivo reintegro, cuando administrativamente se determine, previa audiencia al beneficiario y mediante el procedimiento ordinario, lo siguiente:

- a) Que el beneficiario ha obtenido el subsidio o bono con base en el suministro de datos falsos.
- b) Que el beneficiario ha variado el destino de los fondos del subsidio o bono de vivienda obtenido.
- c) Que el inmueble se ha dispuesto en contra de lo estipulado en el primer párrafo de este artículo.
- d) Que dentro del grupo familiar beneficiado por el subsidio, existen uno o más propietarios de viviendas que se encuentran usufructuando, comercializando o, en general, lucrando con uno o varios de dichos inmuebles; además, cuando se determine que uno o varios de esos propietarios destinan los inmuebles al desarrollo de actividades ilegales o contrarias a la moral o el orden público.
- e) Que el propietario o los miembros del núcleo familiar beneficiado dañan, total o parcialmente, la vivienda con el fin de comercializar sus componentes.
- f) Que uno o varios propietarios colindantes han decidido utilizar o unir sus viviendas, con el objeto de instalar, dentro de un inmueble de interés social, una actividad comercial o un negocio mercantil o industrial, que afecta el fin para el que fue otorgado el bono familiar de la vivienda.
- g) Que se ha hecho abandono de la vivienda por parte de los beneficiarios a favor de terceros a título gratuito u oneroso, o bien, se ha realizado abandono sin que el inmueble sea habitado, salvo justa razón que lo justifique.

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales previstas en las disposiciones legales correspondientes, los solicitantes o los beneficiarios de subsidios del bono familiar de vivienda que violen las disposiciones

contempladas en el presente artículo, o bien, que se postulen para obtener los beneficios del bono familiar o ya lo hayan recibido, suministrando información falsa o fraudulenta u ocultando, en forma parcial o total, información esencial, quedarán inhabilitados para postularse para un nuevo subsidio durante un período de diez años, contado a partir de la fecha en que quede firme la disposición o el acto administrativo que declare tal situación. Esta inhabilitación se aplicará únicamente a los miembros del grupo familiar que administrativamente sean declarados como sujetos activos de tal accionar ilícito. En todos los casos, se observará el debido proceso.

Para los efectos anteriores, una vez verificado el procedimiento administrativo correspondiente, en caso de que el beneficiario no cancele la respectiva obligación, se procederá a su cobro mediante la vía ejecutiva; con ese propósito, el BANVHI emitirá la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la presente Ley.

Los inmuebles que hayan sido financiados por medio del otorgamiento del subsidio o bono de la vivienda, serán inembargables durante un plazo de diez años contado desde la fecha de otorgamiento de dicho subsidio mediante escritura pública. Esta inembargabilidad no se aplicará en cuanto al BANVHI para los efectos de hacer exigible la devolución del bono familiar de vivienda; tampoco a las entidades autorizadas en cuanto a los créditos hipotecarios que hayan otorgado, con las autorizaciones del caso y con garantía sobre dichos bienes.

(Así reformado por artículo 1º de la Ley N° 8350 de 1º de abril de 2003)

Artículo 170.- Facúltase a las entidades autorizadas para que administre en fideicomiso, tratándose de operaciones relacionadas con créditos habitacionales, aquellos bienes o derechos emitidos por ellas mismas o por terceras personas.

(Derogado el segundo párrafo por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

Artículo 171.- El BANHVI deberá velar por que el costo de la vivienda y su precio de venta se mantengan dentro de los márgenes normales para la actividad de construcción y venta de viviendas. Para este efecto, el precio máximo de venta será regulado de la siguiente manera:

Para viviendas con financiación parcial o total del FOSUVI, el precio final no podrá exceder en 1.33 veces el total que resulte de sumar:

- a) El precio del terreno, calculado según el valor comercial de ese terreno ya urbanizado.
- b) El costo de los materiales que intervienen en la construcción de la vivienda.
- c) El costo de la mano de obra directa necesaria para la construcción.
- ch) Los costos de los salarios por concepto de dirección técnica y administrativa propias de la obra, siempre que esta labor sea necesaria y que quienes la ejecuten laboren a tiempo completo en el sitio de la obra.

Artículo 172.- En cuanto a los programas financiados por el FONAVI, el costo máximo será el que resulte de la suma de los factores establecidos en el artículo 171 multiplicada por 1.43.

Artículo 173.- Queda establecido que estos son los límites máximos que el Banco autorizará y que estos precios incluyen la compensación necesaria para sufragar todos los otros gastos en que incurran las empresas, tales como administración general, gastos financieros de cualquier índole, utilidad de la empresa y cualesquiera otros gastos. Ante una evidente necesidad debidamente justificada, y para proteger sus intereses y los de los destinatarios, el Banco podrá variar los límites señalados en los artículos 171 y 172.

Artículo 173 bis.- El ejecutor de un proyecto de vivienda financiado con recursos del Sistema que, directa o indirectamente, permita o autorice que la calidad o cantidad de los materiales empleados en la construcción de ella sea inferior a la especificada en el proyecto constructivo o, bien, que desvíe recursos hacia otros proyectos, que cobre, a los beneficiarios de las viviendas, precios por encima de los autorizados por el Banco, incurrirá en los delitos de fraude o especulación, en los términos previstos en el Código Penal o Ley de Protección al Consumidor. Asimismo, los funcionarios y directores de las entidades autorizadas y del Banco Hipotecario de la Vivienda que, habiéndose enterado de las irregularidades, no las denuncien ante el Ministerio Público, podrán ser acusados de cómplices o encubridores.  
(Así adicionado por el artículo 2º de la ley No. 7208 del 21 de noviembre 1990).

Artículo 174.- Las facultades conferidas en esta ley al Banco Hipotecario de la Vivienda, en cuanto al funcionamiento de las entidades autorizadas, sólo corresponden al financiamiento de viviendas que otorguen éstas. En consecuencia, las otras funciones para las que tengan facultad las entidades autorizadas quedan fuera de la competencia y del control del Banco.

Artículo 175.- Modifícase el artículo 40 de la Ley Orgánica de la Caja Costarricense de Seguro Social, N° 17 del 22 de octubre de 1943 y sus reformas, cuyo texto dirá:

"Artículo 40.- Está prohibido a la Caja lo siguiente:

- a) Hacer operaciones especulativas de cualquier naturaleza.
- b) Comprar o pignorar acciones de sociedades anónimas en que estén interesados los directores, gerente, subgerentes o personeros de la institución o parientes de todas estas personas, por consanguinidad o por afinidad hasta el tercer grado, inclusive.
- c) No podrá hacer préstamos menores de setenta y cinco mil colones (¢75.000,00).

d) No podrá hacer préstamos mayores de cinco millones de colones (¢5.000.000,00) sin autorización legislativa.

El límite máximo establecido en esta ley podrá ser variado por la Caja Costarricense de Seguro Social, de acuerdo con la variación que ocurra en el costo de la construcción y de conformidad con los índices que para este efecto apruebe el Ministerio de Economía de Comercio. Esta prohibición no se aplicará a los convenios de financiamiento que la Caja lleve a cabo con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y con asociaciones solidaristas y cooperativas, que desarrollen programas de construcción de viviendas para los asegurados. La Caja Costarricense de Seguro Social no podrá destinar a las asociaciones solidaristas y a las cooperativas más del veinticinco por ciento (25%) del total de los recursos anuales destinados para préstamos hipotecarios. La Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social deberá emitir un nuevo reglamento de préstamos hipotecarios en un plazo no mayor de noventa días después de la fecha de vigencia de esta ley."

Artículo 176.- Autorízase al Banco Hipotecario de la Vivienda para suscribir con el Instituto Nacional de Seguros, las pólizas de seguro correspondientes, con el fin de cubrir a los beneficiarios del bono de la vivienda por la pérdida de la vivienda de interés social a causa de catástrofe natural o accidente culposo o doloso. El seguro deberá cubrir al menos el monto del bono de vivienda."

Rige a partir de su publicación

(Así adicionado por el artículo 3 de la Ley N° 8021 de 5 de setiembre del 2000, y ordena correr la numeración de los artículos subsiguientes)

Artículo 177.- Esta ley es de orden público y rige a partir de su publicación.

(Así modificada su numeración por el artículo 3 de la Ley N° 8021 de 5 de setiembre del 2000)

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

Transitorio I.- El Gobierno, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 34 de la presente ley, entregará al Banco, como aporte a su patrimonio, la suma de mil millones de colones (¢ 1.000.000.000,00), los cuales servirán para dar inicio al Sistema. Tales recursos provendrán del Presupuesto Nacional, para lo cual el Gobierno deberá incluir la partida correspondiente. El Banco iniciará sus operaciones en la fecha en que el Poder Ejecutivo deposite en el Banco Central de Costa Rica, en una cuenta especial, a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda, la totalidad de la suma indicada en este transitorio.

Transitorio II.- Se deroga la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo N° 4338 del 23 de mayo de 1969 y sus reformas, así como cualesquiera otras que se le opongan a la presente, y se traspaasa al Banco el Departamento Central de Ahorro y Préstamo (DECAP), adscrito temporalmente al Banco Crédito Agrícola de Cartago. Sin embargo, esta

derogatoria no se hará efectiva mientras no se promulguen los reglamentos previstos en el título IV de esta ley. Dicho traspaso incluye todos los activos y pasivos del DECAP y deberá hacerse dentro de los noventa días calendario siguientes a la promulgación de la presente ley. La Junta Directiva del Banco Crédito Agrícola de Cartago tomará las medidas necesarias para hacer efectivo el traspaso.

Transitorio III.- Las pérdidas en que el Departamento de Captación de Ahorro y Préstamo haya incurrido o que se presentaren en el futuro, por efectos del diferencial cambiario, serán asumidas, en su totalidad, por el Gobierno de la República y pagadas con cargo al Presupuesto Nacional. (Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995)

Transitorio IV.- El BANHVI le traspasará al Banco Crédito Agrícola de Cartago la suma de doscientos millones de colones (200.000.000,00), como reconocimiento por los servicios que durante diecisiete años le han prestado el DECAP, y como compensación de los ingresos que dejará de percibir en el futuro al sacarse de su tutela el DECAP. Esta suma deberá registrarla el Banco Crédito Agrícola de Cartago como un aumento de capital.

El BANHVI tomará esos recursos del aporte de los mil millones de colones a que se refiere el transitorio I de esta ley.

Transitorio V.- Esta ley no afectará los contratos de garantía, crédito o inversión vigentes al amparo de la ley N° 4338 del 23 de mayo de 1969 y sus reformas. Sin embargo, las prórrogas que acuerden las partes deberán regirse por la presente ley.

Transitorio VI.- Para la contratación del personal, el BANHVI les dará preferencia a los funcionarios del DECAP que, por sus conocimientos y experiencia, convengan a sus intereses.

Transitorio VII.- Quedan incorporadas al Sistema de pleno derecho, las mutuales que a la fecha de la promulgación de esta ley estén autorizadas como tales por el Banco Crédito Agrícola de Cartago. Estas entidades deberán ajustarse a las disposiciones de esta ley, en lo que las afecte, dentro del plazo de noventa días calendario a partir de su vigencia.

Transitorio VIII.- El Poder Ejecutivo tendrán un plazo de noventa días para reglamentar esta ley, a partir de la fecha en que el Consejo de Gobierno integre la Junta Directiva del Banco.

Transitorio IX.- El Consejo de Gobierno deberá hacer los nombramientos previstos en el artículo 13, con las personas que reúnan los requisitos legales, dentro de los sesenta días naturales siguientes a

la promulgación de esta ley. Los tres directores representantes del sector público y los dos representantes de los partidos políticos, durarán en sus cargos hasta el 30 de mayo de 1990, y los otros dos representantes del sector privado hasta el 30 de mayo de 1994.

Transitorio X.- Aquellos empleados del DECAP que no fueren contratados por el BANHVI, cuyos servicios sean solicitados por el Banco Crédito Agrícola de Cartago, continuarán al servicio de ese Banco. Queda autorizado el Banco Crédito Agrícola de Cartago, de pleno derecho, para hacer la respectiva modificación presupuestaria, que deberá ser aceptada por la Autoridad Presupuestaria y por la Contraloría General de la República.

Transitorio XI.- Todos los asentamientos consolidados, atendidos por la Comisión Especial de Vivienda mediante el programa de erradicación de tugurios o el plan de acción inmediata, quedan cubiertos por el bono total, de tal manera que este se ajuste al valor de la solución (casa más lotes urbanizados), según sea el caso y de acuerdo con el estudio socioeconómico, siempre que califiquen para la obtención del bono, según criterio del Banco. Este descontará estos bonos con la documentación que posea la Comisión. Lo anteriormente expuesto regirá aun para las operaciones formalizadas.

(Así adicionado por el artículo 2º de la ley No. 7208 del 21 de noviembre 1990).

### **COMUNIQUESE AL PODER EJECUTIVO**

Asamblea Legislativa.- San José, a los seis días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y seis.

**ROSE MARIE KARPINSKY DODERO**  
**PRESIDENTA**

Presidencia de la República,- San José, a los trece días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y seis.

EJECUTESE Y PUBLIQUESE

**OSCAR ARIAS SANCHEZ**