



BOLSA NACIONAL DE VALORES, S. A.
Dirección de Asesoría Legal
AL-025-2012

Para: José Rafael Brenes Vega, Gerente

De: Ricardo Hernández López, Director Legal
Priscilla Soto Quirós, Coordinadora de Reglamentación

Asunto: **Criterio sobre Proyecto de Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Viviendas de Primera Solución para la Clase Media, Expediente N°17928**

Fecha: 24 de enero del 2012

I. CONSULTA

La Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica, mediante circular de fecha 19 de enero del 2012, remitió en consulta el Proyecto de *Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Viviendas de Primera Solución para la Clase Media*, Expediente N°17928.

Seguidamente exponemos nuestro criterio respecto a las implicaciones en el ámbito del negocio de la Bolsa Nacional de Valores, S. A. que podría tener esa normativa.

II. CRITERIO JURÍDICO

- ***Principales aspectos del proyecto de ley***

El **objetivo** de este proyecto de ley es que los bancos públicos, en forma obligatoria, así como en forma opcional las mutuales, las cooperativas y los bancos privados, constituyan en sus estructuras internas el denominado *Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media (FOFIVI)*, para ofrecer crédito a la clase media y media baja para una primera solución de vivienda.

Mediante el FOFIVI las entidades financieras brindarán financiamiento hasta de un 95% de la solución a las personas físicas que sean sujetos de crédito de vivienda, de conformidad con el reglamento de crédito de cada entidad financiera, que no han resuelto

su necesidad de vivienda, siempre y cuando el monto del avalúo del bien dado en garantía permita una cobertura de hasta el 95% del crédito y que cumpla los requisitos estipulados en esta Ley.

El **financiamiento de estos créditos** se realizará a través de los siguientes **mecanismos**:

1. Emisión de los denominados *Títulos Valores de Vivienda para Clase Media (TVCM)* por parte de las entidades financieras, cuya captación será exclusivamente para financiar proyectos de vivienda en el marco de esta Ley.

Se exige a las **entidades públicas autónomas y semiautónomas del sector financiero y no financiero**, que inviertan hasta un 15% de sus inversiones permanentes o transitorias en estos títulos (TVCM).

De igual forma, en el caso de las **Operadoras de Pensiones**, se les autoriza para invertir hasta un 15% de sus inversiones permanentes o transitorias en TVCM.

Se dispone que los alcances de esa norma sobre el financiamiento de los créditos, así como el porcentaje establecido, no podrán ser variados ni restringidos por el Ministerio de Hacienda mediante su política presupuestaria.

2. Los **recursos de intermediación financiera** que las entidades del Sistema Financiero Nacional decidan dedicar al cumplimiento de esta ley.

Por tratarse de recursos de intermediación financiera, el FOFIVI será regulado y fiscalizado bajo la normativa establecida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y los otros órganos supervisores del Estado.

Adicionalmente, se crea el *Fondo de Avalos para Vivienda de Clase Media (FAVIME)* en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como un mecanismo de respaldo colateral para el FOFIVI.

Mediante el FAVIME se otorgarán avales de cartera a la población definida en esta ley hasta por un 15%, como máximo, del financiamiento otorgado por los fondos del FOFIVI y según lo establecido en la Ley y su reglamento.

En forma semestral la Unidad Técnica de Vivienda (Utevi), encargada de la administración del FAVIME, abrirá un concurso público para que las entidades del Sistema Financiero Nacional se adjudiquen avales de cartera, los cuales serán obtenidos por los núcleos familiares solicitantes, a través de las entidades financieras supervisadas por la SUGEF que hayan presentado programas o proyectos de vivienda.

Sobre el inmueble financiado al núcleo familiar solicitante deberá constituirse una hipoteca de segundo grado, para que sirva de garantía colateral sobre el aval que se otorgue. Una vez que el quince por ciento (15%) respaldado por el FAVIME sea cancelado por el deudor, la responsabilidad que sobre ese monto tiene dicho Fondo será liberada.

El FAVIME estará dirigido a todo el Sistema Financiero Nacional y se financiará de la siguiente forma:

1. El 100% del aporte que los patronos hacen al Banco Popular hasta completar el monto de ¢10.000.000.000. Estos recursos se trasladarán mensualmente al Fondo, una vez que hayan ingresado al Banco. Cuando dicho monto se haya sido colocado en su totalidad, avalando los financiamientos de esta Ley, la Junta Directiva del Banco Popular podrá previo análisis del riesgo crédito de esa cartera y el cumplimiento de sus objetivos, trasladar el 100% del aporte que los patronos hacen a esta entidad, hasta completar el monto de ¢20.000.000.000.
2. Las donaciones de las personas y las entidades públicas o privadas (incluidos los bancos), nacionales o internacionales, que podrá recibir el Fondo.

El FAVIME será autónomo financiera y patrimonialmente del Banco Popular. Para este efecto, el Fondo será administrado en cuentas de orden, de manera independiente al balance de esta institución. En virtud de su autonomía presupuestaria y por no tratarse de recursos de intermediación financiera, será la Contraloría General de la República la entidad encargada de su fiscalización.

Por otra parte, con esta Ley se crea el **Consejo Asesor Mixto del Programa de Vivienda para Clase Media**, como órgano asesor del Ministerio de Vivienda; y estará integrado de la siguiente manera:

- a) El Ministro de Vivienda quien lo presidirá o, en su ausencia, el Viceministro.
- b) El Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda.
- c) El Gerente General del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, administrador del FAVIME o, en su ausencia, el Subgerente que al efecto se designe.
- d) Cuatro representantes de las entidades financieras que participen dentro del programa. Deberá haber un Gerente General como representante de los bancos públicos, otro Gerente General como representante de los bancos privados, otro Gerente General como representante de las cooperativas de ahorro y crédito y un Gerente General como representante de las mutuales.

Se establecen como **órganos ejecutores del Programa de Vivienda para Clase Media**

a) Unidad Técnica de Vivienda (Utevi)

Se constituye la Unidad Técnica de Vivienda en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, que administrará el FAVIME en todo lo concerniente al otorgamiento de este instrumento para las entidades del Sistema Financiero Nacional, así como para la

tramitación de todos los requerimientos operativos surgidos con motivo de la presente Ley.

b) Entidades colocadoras

Se faculta a todas las entidades financieras supervisadas por la SUGEF para que otorguen financiamiento para vivienda con los recursos estipulados en esta ley y bajo las condiciones establecidas en ésta.

Los recursos crediticios se podrán destinar con los siguientes **propósitos**:

- a) Compra de primera solución de vivienda.
- b) Compra de lote y construcción de primera solución de vivienda.
- c) Construcción de primera solución de vivienda en lote propio.

Condiciones para acceder a estos créditos:

- a) El núcleo familiar cuyo ingreso mensual familiar total bruto debe ser igual o menor ₡1.800.000. Este beneficio no será otorgable cuando el núcleo familiar solicitante ya sea propietario de una o más viviendas o de un bien inmueble, excepto que este lote propio se vaya a utilizar para la construcción de dicha primera solución de vivienda.
- b) Que el monto de la primera solución de vivienda no sobrepase ₡60.000.000, incluidos tanto el valor del lote como el de la construcción.
- c) Que el núcleo familiar solicitante de crédito, adquiera también un seguro de desempleo.

Características de los préstamos:

Cada entidad financiera fijará las tasas de interés, los plazos y el nivel de compromiso para el financiamiento de vivienda, de acuerdo con los siguientes rangos:

- 1. **Tasa de interés:** establecida según las políticas que cada entidad financiera tenga para las líneas de crédito, en el marco de esta ley.
- 2. **Plazo:** el plazo máximo de estos créditos deberá oscilar entre 240 y 360 meses.
- 3. **Nivel de compromiso:**
 - 3.1 Asalariados: entre 30% y 50% del salario neto demostrado.
 - 3.2 Solicitantes con ingresos propios: entre 30% y 40% del ingreso neto demostrado.

Exenciones de Honorarios y Avalúos:

Las operaciones crediticias otorgadas bajo esta ley estarán exentas del pago de los honorarios de notario y avalúos; por lo que cada entidad financiera deberá contratar profesionales de planta para atender estos requerimientos.

Adicionalmente, se **reduce al 50%** el pago de los permisos municipales de construcción.

Normas Transitorias:

1. La Junta Directiva del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, tendrá un periodo de 4 meses a partir de la publicación de la Ley para reglamentar el FAVIME.
2. El Banco Popular y de Desarrollo Comunal tendrá un plazo máximo de 6 meses a partir de la publicación de la Ley, para tener en operación el FAVIME y la Unidad Técnica de Vivienda.
3. Las Entidades del Sistema Financiero Nacional, tendrán un periodo máximo de 6 meses a partir de la publicación de la Ley, para tener en operación las líneas de crédito y la operativa necesaria, para el otorgamiento de financiamiento para vivienda.
4. Las entidades financieras para cumplir los alcances indicados en el Artículo 2, tendrán un plazo máximo de 9 meses a partir de la publicación de la ley, para tener debidamente inscrito el Prospecto de Emisión ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

• ***Observaciones al proyecto de ley***

- a) **Artículo 3:** En el **inciso 1**, es conveniente aclarar en la norma que las emisiones de los denominados Títulos Valores de Vivienda para Clase Media (TVCM) y su colocación deben cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732, así como con las regulaciones del mercado de valores.

Asimismo, en el **inciso 2**, debe delimitarse el concepto de “recursos de intermediación financiera” pues la redacción de la norma es muy amplia y deja a la liberalidad de las entidades del Sistema Financiero Nacional, la aportación de tales recursos al FOFIVI.

- b) **Transitorio I, inciso 4:** Lo correcto es indicar que las entidades financieras deben tener autorizada e inscrita para oferta pública la emisión de los TVCM ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Se adjunta propuesta de nota de respuesta para la Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica.

Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración que estime necesaria.

24 de enero del 2012

Señora
Annabelle Ortega A.
Directora Ejecutiva
Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica.

Estimada señora:

En relación con la circular de fecha 19 de enero de este año remitida por esa Cámara con el objetivo de conocer las observaciones del medio, respecto al Proyecto de *Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Viviendas de Primera Solución para la Clase Media*, Expediente N°17928, hago de su conocimiento las siguientes consideraciones:

- a) **Artículo 3:** En el **inciso 1**, es conveniente aclarar en la norma que las emisiones de los denominados Títulos Valores de Vivienda para Clase Media (TVCM) y su colocación deben cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732, así como con las regulaciones del mercado de valores.

Asimismo, en el **inciso 2**, debe delimitarse el concepto de “recursos de intermediación financiera” pues la redacción de la norma es muy amplia y deja a la liberalidad de las entidades del Sistema Financiero Nacional, la aportación de tales recursos al FOFIVI.

- b) **Transitorio I, inciso 4:** Lo correcto es indicar que las entidades financieras deben tener autorizada e inscrita para oferta pública la emisión de los TVCM ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

En espera que nuestras observaciones contribuyan de forma positiva en el proceso de elaboración de esta ley, se despide cordialmente,