



Centro de Información Jurídica en Línea



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: Vivienda interés social

RESUMEN

El presente informe contiene aspectos referentes a la vivienda de interés social en Costa Rica. El estudio comienza con la ley del sistema financiero nacional para la vivienda y creación del BANHVI (banco hipotecario de la vivienda) y sus artículos relacionados.

Luego se presenta la parte doctrinaria con lo que es el problema financiero de la vivienda, la finalidad del instituto nacional de vivienda y urbanismo, la declaratoria de vivienda de interés social y los requisitos para solicitar préstamo para construcción de vivienda de carácter social.

Se anexa la directriz N° 27 del ministerio de vivienda sobre los lineamientos para la construcción de viviendas de carácter social

SUMARIO:

<u>NORMATIVA</u>	<u>2</u>
<u>Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda)</u>	<u>2</u>
<u>DOCTRINA</u>	<u>6</u>
<u>1.El BANHVI como ente rector del sistema financiero nacional para la vivienda y su relación con las entidades autorizadas</u>	<u>6</u>
<u>2.El problema financiero de la vivienda</u>	<u>7</u>
<u>3.Finalidad del INVU</u>	<u>8</u>
<u>4.Declaratoria de vivienda de interés social</u>	<u>9</u>
<u>5.Requisitos Préstamo para Vivienda Interés Social</u>	<u>12</u>
<u>FUENTES UTILIZADAS</u>	<u>15</u>



DESARROLLO

NORMATIVA

Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda)¹

Artículo 7.- 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 fijan 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 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 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 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 cons-



structor. (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 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 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 1° de la Ley N° 8350 de 1° de abril de 2003)

DOCTRINA

1. El BANHVI como ente rector del sistema financiero nacional para la vivienda y su relación con las entidades autorizadas²

Una de las líneas políticas principales del gobierno de las últimas décadas ha sido la de solucionar el grave problema de la escasez de vivienda digna.

Es por ello que en nuestro país, el 13 de noviembre de 19(36 la Asamblea Legislativa aprobó por unanimidad la ley número 7052, la cual crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, siendo su órgano rector el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

El propósito esencial perseguido al promulgar la ley #7052 es la recaudación de recursos financieros para la solución de este grave problema. El " Banco", como ya se le denomina comúnmente, se ha creado como una entidad bancaria, financiera rectora y como una institución de desarrollo socio-económico del país, destinada a conseguir el logro de una mayor justicia y paz social



2. El problema financiero de la vivienda³

En nuestro país y en toda América Latina se resume en la falta de políticas, de una planificación adecuada de programas, de recursos económicos y de normas jurídicas

Tres campos básicos conforman el problema habitacional en general:

- a) La vivienda para grupos desvalidos que es para aquellas familias sin ingresos o con ingresos muy reducidos, que debe ser subsidiada casi en su totalidad por el Estado;
- b) La vivienda de las clases económicamente débiles, a pesar de que la familia percibe ingresos que puede destinar a la vivienda, necesitando siempre de la asistencia estatal, pero en otras condiciones y en cooperación con la empresa privada; y
- c) La vivienda para las clases con un poco más de recursos, que tienen un ingreso familiar medio, que debe ser financiada preferentemente por el sector privado, cuyas actividades merecen también estímulo del Estado.

Como es obvio, la vivienda para las clases adineradas se incluye en esta clasificación, por cuanto es auto financiable y no constituye ningún problema de vivienda

En lo que respecta a la vivienda de interés social, que es el centro de nuestra investigación, es oportuno acotar que existen muchas definiciones, sin embargo, definimos a la vivienda de interés social como aquella vivienda que dentro de las normas esenciales de habitabilidad se construye a un costo mínimo, con el propósito de ponerla a disposición de la familia de escasos ingresos, y dentro de su alcance a partir de aquí podemos enunciar como principales causas del problema financiero de la vivienda las siguientes:

- a) Los ingresos bajos e inestables de millares de familias;
- b) altos tipos de intereses, y en constante cambio;
- c) el aumento desmedido de los costos de los materiales para la construcción;



- d) la falta de políticas claras que vengán a solucionar el problema habitacional; y
- e) La falta de coordinación institucional, tanto dentro del sector público como entre éste y el sector privado.

Además a todo ello se le auna el estado de subdesarrollo de nuestro país, esto por cuanto algunos autores han demostrado que en los países con un buen desarrollo es enorme el aporte que brinda la vivienda al saneamiento de la economía.

3. Finalidad del INVU⁴

La Ley Orgánica del INVU, No.1788, del 24 de agosto de 1954, señala en su artículo 4 inciso c), como finalidad de la institución, que debe proporcionar a la familia costarricense que carezca de alojamiento adecuado la posibilidad de ocupar en propiedad una vivienda que reúna los requisitos indispensables a efecto de facilitar el desarrollo y conservación de la salud física y mental de sus moradores. De manera preferente, atendiendo a la clase de más bajos recursos de la colectividad, tanto en ciudades como en el campo.

Para el cumplimiento de lo expuesto anteriormente, en el Área de Vivienda de Interés Social se desarrollan los programas de vivienda dirigidos principalmente a las familias de menores ingresos de la sociedad, bajo las modalidades de proyectos, o en forma individual, con cobertura en el ámbito nacional. La prioridad dentro de este campo en el período, ha sido la ejecución de proyectos y la concesión de bonos individuales para la erradicación de tugurios en todo el país, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia.

En general las principales funciones desarrolladas involucran estudios de factibilidad, socioeconómicos, ejecución de obras, titulación de tierras, atención de plantas de tratamiento, traspaso de áreas públicas, venta de lotes, segregaciones en cabeza propia, tramitación de escrituras, gestiones de crédito y formalización, entre otras.

El logro de las metas planteadas en esta Área, para cada ejercicio económico, depende de la disponibilidad de recursos en forma oportuna en los tiempos y las cantidades necesarias aportados por nuestras fuentes de financiamiento, a saber: Banco Hipotecario



de la Vivienda (BANHVI) y Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (DESAF), complementados con los recursos propios que pueda aportar el INVU.

La labor que se desarrolla en esta Área Estratégica, responde a los objetivos generales en materia de Vivienda, planteados en el Plan Nacional de Desarrollo, que buscan facilitar vivienda propia a las familias de bajos ingresos, facilitar gradualmente a la población el uso y acceso a asentamientos humanos bien estructurados para mejorar la calidad de vida de los habitantes, promoviendo la integración y participación de los sectores sociales afectados, aprovechando los recursos humanos, materiales y organizativos de las comunidades.

Además esta Área del INVU, por su énfasis en la Erradicación de Tugurios, es congruente con los esfuerzos del Estado costarricense en torno a la lucha contra la pobreza, sobre las causas de ésta y las manifestaciones del fenómeno, para reducir su magnitud, y mejorar las condiciones de vida de las familias.

Es importante destacar, que como otros productos de esta Área, se han construido proyectos de apartamentos dirigidos a la clase media de nuestra sociedad, y se ha impulsado un programa de Titulación que permite a un gran número de familias costarricenses, contar con su título de propiedad, y aspirar a ser sujeto de crédito dentro del Sistema Financiero Nacional.

4. Declaratoria de vivienda de interés social⁵

Artículo 1.- Definición. Se entenderá por vivienda de interés público aquella cuyo precio no sobrepase el límite de cien veces el monto del salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción, y susceptible de percibir los beneficios del Fondo Nacional para la vivienda (FONAVI). Por vivienda de interés social se entenderá aquella cuyo precio no exceda el límite máximo de cincuenta veces el salario mínimo indicado en el párrafo anterior y que sea susceptible de recibir los beneficios del Fondo de Subsidios para la vivienda (FUSOVI), independientemente de la cuantía máxima que se establezca o se reciba por concepto de dicho beneficio. Los topes máximos podrán incrementarse hasta en un veinticinco por ciento adicional, cuando se trate de inmuebles que se pondrán bajo el régimen de propiedad horizontal, considerándose, en el cálculo respectivo, la sumatoria de cada área privada, y su respectivo coeficiente de área pública



Que le corresponda.

Artículo 2.-Órgano Competente. Corresponde a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la vivienda (BANHVI), como competencia funcional exclusiva, declarar la condición de interés público o de interés social, las viviendas individuales, conjuntos habitacionales, proyectos de erradicación de tugurios, asentamientos en precario, y situaciones de emergencia, que previa postulación con dicho propósito, hagan el Ministerio de vivienda y Asentamientos Humanos y las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la vivienda. El alcance de la declaratoria se limita a las exenciones fiscales y beneficios que establece la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda y sus reglamentos, pudiendo revocarse, aún de oficio, si se constata que el proyecto individual o colectivo no cumple las condiciones técnicas o financieras con base en las cuales tal declaratoria fue otorgada. A efecto de lo que disponen la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda; la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y ésta ley, el Registro Público inscribirá la naturaleza de la vivienda de interés social o interés público, mediante fe notarial de la fecha del acuerdo tomado que se insertará en la respectiva escritura de formalización individual, o a solicitud del interesado que haya obtenido el citado beneficio.

Artículo 3.-Caducidad de la Declaratoria. Toda declaratoria tendrá como periodo de vigencia el de ejecución del proyecto, más un plazo prudencial para efecto de la formalización individual, plazo total que deberá ser señalado por la entidad postulante y enunciado por el BANHVI al resolver favorablemente la solicitud, sin perjuicio de las prórrogas que sea necesario emitir, por la ocurrencia de imprevistos justificantes a criterio de la Junta Directiva del BANHVI.

Artículo 4.-Aprobación Técnica Del INVU .Las urbanizaciones, o construcciones de viviendas de interés social o de interés público que se desarrollen, deberán contar de previo con la aprobación técnica del Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo.

Artículo 5.-Formularios. La declaratoria de interés público y de interés social se hará constar en los formularios que al efecto preparará el Banco Hipotecario de la vivienda, los cuales requerirán una descripción lo más completa posible del proyecto individual o colectivo correspondiente. Dicho formulario servirá como comprobante para acogerse a las respectivas exoneraciones fiscales y demás beneficios que contempla la legislación.

Artículo 6.-Nulidad de las declaratorias. Cuando se hubiera



emitido una declaratoria de interés público o de interés social para un conjunto habitacional o un caso individual, y posteriormente la vivienda no fuere financiada directa o indirectamente por el Sistema, la declaratoria quedará sin efecto, debiendo el desarrollador o propietario de que se trate, cancelar el importe de los impuestos y derechos dejados de pagar, quedando el Ministerio de Hacienda, autorizado para deducir dicho monto o bien ejecutar la garantía rendida en su oportunidad.

Artículo 7.-Garantías. Al emitirse la declaratoria, se requerirá al desarrollador del proyecto que rinda una garantía a favor del Ministerio de Hacienda por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del proyecto. Tratándose de proyectos en proceso de ejecución directa por medio de entes públicos podrá eximirse de la obligación de rendir la respectiva garantía.

Artículo 8.-Requisitos y Condiciones de la Garantía. La garantía se solicitará únicamente tratándose del desarrollo de conjuntos habitacionales debidamente calificados, de conformidad con las siguientes reglas:

a. Podrá rendirse por medio de cheque certificado, certificado de depósito, bono de garantía o fianza del Instituto Nacional de Seguros o de los bancos del Sistema Bancario Nacional, podrán admitirse pagarés o letras de cambio, si estas se presentan con fianza solidaria o aval de la entidad autorizada que realiza la postulación.

b. La garantía deberá conservarse en la entidad autorizada correspondiente, bajo su responsabilidad, y copia de la misma se incorporará al expediente respectivo.

c. Si se incumplieren las condiciones bajo las cuales se emitió la respectiva declaratoria, la entidad autorizada entregará la garantía al Ministerio de Hacienda, para que se proceda a su ejecución, sin perjuicio de las otras responsabilidades que se puedan derivar.

Artículo 9.-Viviendas Individuales. Garantías. En los casos de viviendas individuales no se exigirá la garantía, pero si se incumplieran las condiciones en que fue otorgada la declaratoria, la entidad autorizada suspenderá el financiamiento pendiente hasta que se corrijan las condiciones incumplidas. Si las correcciones no se completaran en el razonable plazo indicado por la entidad autorizada, y notificado al BANHVI, se perderán los beneficios provenientes de la declaratoria y el beneficiario de crédito quedará obligado a pagar al fisco los impuestos que haya dejado



de pagar en virtud de la declaratoria, sin perjuicio de las otras responsabilidades civiles y penales imputables al infractor.

Artículo 10.-Efectos. Al emitirse una declaratoria de interés público o de interés social, surtirán efectos en forma inmediata en relación con todas las operaciones del proyecto, independientemente de si éste recibirá financiamiento a corto plazo, largo plazo, o ambos.

Artículo 11.-Reformas Refórmense los artículos 145 y 147 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda N° 7052 de trece de noviembre de mil novecientos ochenta y seis para que en adelante se lean de la siguiente manera:

“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 la Ley y Reglamentos del Sistema, estarán exentas del pago de la totalidad de los derechos de registro, timbres, cargas de los colegios profesionales y del impuesto de transferencia de bienes inmuebles. La exoneración indicada será de un cincuenta por ciento (50%) tratándose de operaciones relacionadas con las soluciones individuales de vivienda declaradas de interés público.

“Artículo 147.-Con la salvedad de lo que se dispone en el artículo 145 de esta Ley, la construcción de viviendas declaradas de interés social estará exenta del pago de la totalidad de los derechos y timbres de catastro de planos, timbres fiscales, timbres de construcción, de los cupones de depósito, de otros cargos y timbres de los colegios profesionales y el cincuenta por ciento (50%) del pago de permisos de construcción, urbanización y de todo otro impuesto. La exoneración indicada será de un cincuenta por ciento (50%) tratándose de operaciones relacionadas con soluciones individuales declaradas de interés público.”

5. Requisitos Préstamo para Vivienda Interés Social⁶

1. Fotocopia legible, por ambos lados, del documento de identidad de los participantes (deudor, codeudor y fiadores), el cual debe estar vigente.

2. Recibo de servicio público u otro documento con el que se pueda verificar el domicilio. Comprobantes de ingresos:

- Original de la constancia de salario de cada participante,



Centro de Información Jurídica en Línea



cuya fecha de emisión no exceda un mes. Dicha constancia debe indicar el salario bruto y neto, tiempo de laborar, puesto que desempeña e indicar si está libre de embargos.

- Solo para codeudores: Si el codeudor tiene ingresos por actividades propias, deberá presentar certificación de ingresos de un contador público autorizado (en caso de ingresos superiores a \$500 mensuales) o certificación de ingresos de contador privado incorporado (para ingresos menores a \$500 mensuales). Adicionalmente deberá presentar los últimos 6 estados de cuenta bancarios; si no los tuviera, debe presentar facturas de la actividad que realiza u otros documentos que respalden los ingresos generados en los últimos 6 meses.
3. Fotocopia de la orden patronal vigente de los participantes.
 4. Fotocopia del último recibo pagado de cada deuda que los participantes tengan con otras instituciones, y estados de cuenta de tarjetas de crédito, si las tuvieran. La información incompleta atrasará el proceso.
 5. Dos copias certificadas del plano catastrado, extendidas por la Oficina de Catastro del Registro Público. El proceso podrá sufrir atrasos, ante cualquier modificación que deba realizarse en el Registro Público.
 6. Informe registral del bien en garantía extendido por el Registro Público. El proceso podrá sufrir atrasos, ante cualquier modificación que deba realizarse en el Registro Público.
 7. Opción de compra - venta del inmueble, si aplica, la cual deberá contar con un plazo mínimo de 90 días.
 8. Pago del avalúo.
 9. Constancia municipal de impuestos al día.
 10. Certificación de estado civil del deudor y del propietario del inmueble (extendida por el Registro Civil), cuya fecha de emisión no exceda un mes.
 11. Certificación del estado civil de todos los mayores de 15 años del núcleo familiar; en caso de separación de hecho o de unión libre, una declaración autenticada por un abogado.
 12. Constancia de salario de todos los miembros de familia mayores



de 15 años que trabajan

13. Certificación de ingresos extendida por la C.C.S.S. de todos los miembros del núcleo familiar.

14. Certificación de bienes de todos los miembros del núcleo familiar.

15. Póliza de vida.

16. Certificación de la personería jurídica vigente, si una persona jurídica figura como participante, vendedor o como dueño del bien a adquirir por medio del crédito.

17. Planos y Presupuesto. Ambos documentos deben estar firmados por un ingeniero o arquitecto incorporado al colegio de profesionales respectivo. (Aplica únicamente para construcción).

Documentos complementarios para realizar el primer desembolso:

18. Planos de construcción aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con sus respectivos sellos.

19 .Permiso municipal de construcción.



FUENTES UTILIZADAS

- ¹ LEY N° 7052 del 13 noviembre de 1986
- ² PÉREZ PEÑA, Mónica Eugenia. El financiamiento del BANHVI para la adquisición de viviendas de carácter social.. Tesis de grado para optar al título de Licenciada en Derecho. San José, Costa Rica: universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1991. p.1
- ³ PÉREZ PEÑA, Mónica Eugenia. El financiamiento del BANHVI para la adquisición de viviendas de carácter social.. Tesis de grado para optar al título de Licenciada en Derecho. San José, Costa Rica: universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1991. p.2-4
- ⁴ INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO. Área de vivienda de interés social. [en línea]. Consultado el 31 de enero del 2007 en: <http://www.invu.go.cr/areainteressocial.htm>
- ⁵ ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA. Comisión permanente de asuntos sociales. Dictamen unánime afirmativo en regulación de la declaratoria de viviendas de interés social.[en línea] Consultado el 31 de enero de 2007 en: http://www.inamu.go.cr/derechos/proyectos/proyecto13_939.doc
- ⁶ Banco de Costa Rica. Requisitos Préstamo para Vivienda Interés Social. [en línea] Consultado el 31 de enero del 2007 en: <http://www.bancobcr.com/bcr.php?id=307>