

ÁREAS COMISIONES LEGISLATIVAS II y III

EXPEDIENTE N.º 22.487

CONTIENE

**TEXTO ACTUALIZADO CON 4 MOCIONES DE REITERACIÓN
APROBADAS EN SESIÓN DE PLENARIO REALIZADA EL 21-03-22**

Fecha de actualización: 22-03-2022

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY DE VIVIENDA MUNICIPAL

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El objetivo de la presente ley, es establecer un marco jurídico para que las municipalidades estén habilitadas a participar en el desarrollo y la gestión de proyectos de Vivienda Municipal, que permita a los habitantes del cantón respectivo acceder a alternativas de vivienda digna.

ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES

Para los efectos de esta ley se entenderá por:

- 1) Proyecto de Vivienda Municipal:** son aquellos proyectos de vivienda desarrollados o gestionados en terrenos municipales por un municipio o aquellos en los que el municipio forme parte de algún tipo de asociación público-privada.
- 2) Usufructo habitacional:** derecho adquirido a través de un contrato, mediante el cual una persona física se compromete al pago de un monto por la adquisición del derecho de uso habitacional, sobre un bien inmueble, por un plazo determinado.
- 3) Población de menores ingresos:** Corresponde a la población beneficiaria elegible conforme a los artículos 51 o 59, según sea el caso, de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI Ley N° 7052, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas.

- 4) **Presupuesto Plurianual:** Corresponde a la estimación de las variables fiscales de dos o más años, realizadas de conformidad con la proyección de las principales variables macroeconómicas establecidas por el Banco Central.
- 5) **Contrato de cesión de derechos:** garantía del crédito mediante el cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago, el usufructuario cede el derecho de usufructo a la entidad financiera que le otorgó el crédito. En este caso la entidad crediticia debe reconocer y acreditar la cantidad de lo que el deudor haya pagado, restándole los gastos en que incurrió.
- 6) **Fideicomiso de garantía:** Consiste en un contrato por el cual una persona física o jurídica transfiere al fiduciario activos reales o financieros, para que éstos sirvan de garantía ante una obligación financiera que el fideicomitente posea con un tercero.
- 7) **Fondo de Aval:** Instrumento financiero que permite responder a la entidad bancaria ante la eventualidad que el deudor no pueda cumplir con su obligación por derecho de usufructo. Queda sujeto a previa comprobación y requisitos adicionales conforme al reglamento de la presente ley. Su aplicación corresponderá únicamente a cubrir tres cuotas por usufructuario.
- 8) **Bien patrimonial:** inmueble propiedad de una institución pública que no se encuentra afecto a un fin público, por lo que se consideran dominio privado de la administración.

ARTÍCULO 3.- TERRENOS MUNICIPALES

Se otorga a las municipalidades la competencia de hacer uso de los terrenos de su propiedad, siempre que no sean bienes demaniales, para la construcción de proyectos de vivienda municipal, en los cuales la municipalidad funja como gestor del proyecto o contraparte en una asociación público-privada, para lo cual deberá cumplir con los criterios establecidos de desarrollo, gestión y administración regulados por la presente Ley y demás normativa vigente aplicable. El terreno destinado a un proyecto de vivienda municipal permanecerá dentro del patrimonio de la Municipalidad, salvo en el caso de las unidades habitacionales financiadas mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que se ubiquen en proyectos de urbanización.

ARTÍCULO 4.- ADQUISICIÓN DE TERRENOS

Las Municipalidades podrán obtener terrenos para proyectos de vivienda municipal, por medio de los mecanismos contemplados en el ordenamiento jurídico. Lo anterior incluye la participación de la Municipalidad en remates de bienes inmuebles, en este caso, las entidades del Sistema Bancario Nacional ofrecerán a las municipalidades los inmuebles que cumplan con los criterios técnicos establecidos en el presente artículo y en reglamento de la presente ley.

Los terrenos que adquiera la municipalidad, para este propósito, deberán contar con disponibilidad y capacidad de servicios públicos básicos, ya sea que se encuentren ubicados en área urbana como rural, lo anterior conforme se defina por parte de la municipalidad, o en su defecto, el INVU según corresponda. Deberán localizarse fuera de zonas de amenaza y peligro natural según criterio técnico previo de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencia y ser propicios para la densificación y el uso mixto.

ARTÍCULO 5.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA MUNICIPAL

Los proyectos de vivienda municipal estarán destinados a satisfacer las necesidades habitacionales existentes en el cantón; cada municipalidad determinará reglamentariamente los criterios para la suscripción de contratos para el otorgamiento de derechos de usufructo habitacional del proyecto.

La reglamentación correspondiente deberá contemplar los parámetros de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y lo dispuesto en la *Ley de Uso Manejo y Conservación de suelos*, Ley N° 7779 de 30 de abril de 1998 y sus reformas.

ARTÍCULO 6.- FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS DE VIVIENDA MUNICIPAL

Para el financiamiento de los proyectos de vivienda municipal, la municipalidad podrá hacer uso de sus recursos ordinarios o extraordinarios bajo la modalidad de presupuesto plurianual, asimismo, podrán adquirir compromisos de deuda con entidades financieras nacionales o extranjeras, celebrar contratos de asociación público-privadas, emitir bonos, recibir donaciones, acceder a fondos nacionales e internacionales, captar recursos de cooperación internacional, todo lo anterior de conformidad con lo establecido por el Código Municipal, Ley N° 7794, del 30 de abril de 1998 y sus reformas.

ARTÍCULO 7.- FISCALIZACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA MUNICIPAL

Cada municipalidad, en el marco de sus competencias, velará por el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa que rige en materia de desarrollo de proyectos habitacionales y de planificación urbana, siendo responsable directa del control previo y de la fiscalización del desarrollo de cada proyecto, además de garantizar la calidad de las viviendas. Lo anterior, sin detrimento de las competencias que tengan otras instituciones en materia de aprobación de proyectos constructivos.

Adicionalmente, cada proyecto deberá contar con los respectivos permisos y licencias municipales en desarrollo urbanístico y cumplir con la normativa aplicable

a nivel presupuestario, establecida por la Contraloría General de la República según corresponda.

ARTÍCULO 8.- DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA MUNICIPAL

Para la gestión del proceso de desarrollo de los proyectos descritos en la presente ley, las municipalidades podrán celebrar contratos de financiamiento, civiles o comerciales, que se requieran para el desarrollo de los proyectos de vivienda municipal, mediante el procedimiento de contratación que corresponda de conformidad con la Ley General de Contratación Pública, Ley N° 9986 del 27 de mayo del 2021.

ARTÍCULO 9. UNIDADES HABITACIONALES FINANCIADAS CON RECURSOS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), financiará las unidades destinadas a poblaciones de menores ingresos, las cuales únicamente se otorgarán en propiedad, sin utilizar la figura del derecho de usufructo. Los proyectos de vivienda municipal deberán tener un mínimo de 25% de las unidades habitacionales destinadas a población de menores ingresos.

En el caso de proyectos de urbanización, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda podrá financiar el porcentaje correspondiente al costo de la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos y construcción de las viviendas. Para el caso de los proyectos en condominio, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda únicamente financiará la adquisición de las viviendas. Lo anterior, siempre y cuando el costo o valor de las viviendas, en ambos tipos de desarrollo, no supere el monto máximo para la vivienda de interés social, así acordado por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda y su normativa conexas.

Las unidades de vivienda del proyecto municipal que estén destinadas a población de menores ingresos y que son financiadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se registrarán bajo las condiciones establecidas de traspaso, uso y disfrute estipuladas en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) Ley N° 7052, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas.

ARTÍCULO 10.- ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y PAGO A PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

En caso de que la municipalidad sea el único gestor del proyecto de vivienda municipal, los recursos económicos que se perciban por la aplicación de la presente Ley, ingresarán directamente al presupuesto municipal y serán administrados por la unidad financiera de cada municipalidad, de conformidad con la normativa aplicable.

Cuando corresponda realizar pagos a las empresas proveedoras de bienes y servicios, estas se realizarán una vez que se cuente con la respectiva aprobación por parte del municipio.

Para los casos en que la gestión del proyecto de vivienda municipal sea desarrollada mediante asociación público-privada, se deberán establecer los lineamientos de la administración de los recursos, conforme a lo establecido en el reglamento municipal respectivo, Código Municipal, Ley N° 7794, del 30 de abril de 1998 y sus reformas y demás normativa aplicable.

ARTÍCULO 11.- ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA MUNICIPAL

Los proyectos de vivienda municipal serán administrados y operados directamente por la municipalidad, o bien, por un tercero seleccionado mediante contratación administrativa.

En caso de que la operación se realice por un tercero, la Municipalidad ejercerá la supervisión respectiva en el cumplimiento de las labores del administrador privado, en cuanto a aspectos como el mantenimiento de las infraestructuras habitacionales, la administración de las cuotas de mantenimiento, el apego a los lineamientos del contrato de usufructo habitacional, y otras disposiciones estipuladas en el reglamento de la presente ley y las normas aplicables del ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 12.- TRASPASO, USO, DISFRUTE Y LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

Los bienes inmuebles propiedad de la municipalidad, presentes en los proyectos de vivienda municipal que sean desarrollados de conformidad con esta Ley, constituyen bienes patrimoniales, toda vez que su uso estará destinado a la provisión de vivienda. Los inmuebles únicamente servirán de garantía para operaciones financieras vinculadas a los proyectos de vivienda.

Las municipalidades podrán otorgar el derecho de usufructo de la vivienda, según lo establecido en la presente Ley y su reglamento, sin necesidad de autorización legislativa, mediante la firma de un contrato de derecho usufructo habitacional que cumpla las condiciones expuestas en la presente Ley. Sólo se podrá adquirir un derecho de usufructo de vivienda por persona física o núcleo familiar; para dichos efectos, el Registro Nacional anotará todos los contratos de usufructo que se generen en el marco de la presente Ley, siendo deber de cada Municipalidad consultar al Registro si una persona física o núcleo familiar ya posee uno de estos derechos, y en caso afirmativo, no se podrá otorgar el derecho de usufructo.

El usufructuario no podrá enajenar, gravar ni arrendar, bajo ningún título, gratuito ni oneroso, el bien inmueble o el derecho de usufructo, durante el plazo establecido

en el contrato de usufructo habitacional, con excepción de lo dispuesto en el inciso 8) del artículo 13 de la presente ley.

Como excepción al inciso 1) del artículo 358 del Código Civil, en caso fallecimiento de la persona usufructuaria, el derecho de usufructo pasará a formar parte del patrimonio de la sucesión, manteniéndose vigente hasta que finalice el plazo contractual.

ARTÍCULO 13.- CONTRATO USUFRUCTO DE VIVIENDA

El administrador del proyecto de vivienda municipal, sea la Municipalidad o un tercero, deberá generar un contrato de usufructo habitacional para cada una de las unidades de los distintos proyectos de vivienda municipal. Se exceptúa de lo anterior aquellas unidades habitacionales financiadas mediante el SFNV, sobre las cuales se otorgará el derecho de propiedad. El mismo deberá cumplir las condiciones expuestas seguidamente para que tenga validez y otorgue los derechos y obligaciones establecidos en la presente Ley.

1. **Objeto del contrato:** mediante el contrato de usufructo la Municipalidad le brinda al usufructuario el uso y disfrute de una habitacional por un monto y plazo establecido.
2. **Valor del contrato de usufructo:** el monto base sobre el cual se va a establecer el valor del contrato de usufructo de vivienda no podrá superar el 80% del valor de la vivienda y dicho monto variará según el plazo de contrato.
3. **Valor de la vivienda:** el valor de la vivienda considerará los costos constructivos, administrativos, financieros y valor del suelo según avalúo. En caso de que el desarrollador sea la municipalidad, se sumará a este costo constructivo un 10%. En caso de que el desarrollo se realice mediante una asociación público-privada, la rentabilidad no podrá ser superior a la del mercado para proyectos similares.
4. **Plazo:** el plazo máximo del contrato no deberá superar los 99 años, ni ser menor a los 20 años. Todos los contratos de un mismo proyecto habitacional deberán tener la misma fecha de vencimiento.
5. **Moneda:** únicamente se establecerán contratos en moneda nacional.
6. **Prima:** la municipalidad no cobrará ningún adelanto por derecho de usufructo habitacional.
7. **Pagos complementarios:** los usufructuarios deberán sufragar los gastos complementarios que determine reglamentariamente la Municipalidad. Las unidades habitacionales financiadas mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tanto en condominios como en urbanizaciones, cancelarán hasta un máximo del 50% de los pagos complementarios.
8. **Finalización anticipada del contrato:** la municipalidad podrá finalizar el contrato de usufructo habitacional y recuperar el derecho de usufructo, si el usufructuario incumple con alguna de las cláusulas en el contrato municipal. El usufructuario podrá vender el derecho de usufructo por un valor equivalente al plazo restante de contrato, siempre que haya transcurrido los primeros tres años de

contrato; la municipalidad o la alianza público-privada tendrán el derecho de preferencia en la adquisición; si la municipalidad o la alianza público privada no desea adquirir el derecho de usufructo, el usufructuario podrá venderlo a un tercero, bajo las mismas condiciones indicadas anteriormente.

9. Renovación: si al finalizar el plazo establecido en el contrato ambas partes desean renovar el mismo, se hará un nuevo avalúo para establecer el valor actualizado de la vivienda, asociando el monto por cobrar al nuevo plazo del contrato.

10. Causas de incumplimiento: Deberán establecerse las obligaciones de las partes en cuanto al contrato de usufructo de vivienda y lo respectivo al incumplimiento de las mismas.

Dado el término del contrato, sea por vencimiento del plazo o por finalización anticipada, la municipalidad podrá buscar una nueva persona usufructuaria para realizar un nuevo contrato de usufructo en la vivienda disponible, cumpliendo las condiciones establecidas en este artículo.

ARTÍCULO 14. DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

El usufructuario tendrá los siguientes derechos:

1. Utilizar el bien sobre el cual tiene el derecho de conformidad con el contrato y la normativa aplicable durante todo el plazo del contrato.
2. Disfrutar del bien sin perturbaciones, de conformidad a lo que establezca el contrato de derecho de usufructo y el reglamento municipal, salvo que se requieran reparaciones urgentes o necesarias sobre el inmueble.
3. Recibir mantenimiento en las áreas comunes o bienes demaniales que sirvan al inmueble.
4. Realizar obras de mantenimiento, reparaciones menores, instalación de mobiliario y demás cambios no estructurales en el inmueble, cumpliendo con las disposiciones del contrato y la normativa aplicable.
5. En caso de que el inmueble se ubique en un condominio, tendrá los derechos que tendría un propietario según la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y la normativa conexas.
6. Cualquier otro que le otorgue el ordenamiento jurídico y el contrato de usufructo.

Los bienes demaniales no forman parte integral de los proyectos habitacionales, y por tanto no limitan el derecho de todas las demás personas a su uso y disfrute.

ARTÍCULO 15. DEBERES DEL USUFRUCTUARIO

El usufructuario tendrá las siguientes obligaciones:

1. Cancelar a la Municipalidad el valor del contrato de usufructo.
2. Utilizar el inmueble únicamente para usos de suelos permitidos en el contrato de derecho de usufructo.

3. Conservar el inmueble en buen estado y darle el mantenimiento adecuado.
4. Restituir a la Municipalidad el inmueble sin defectos distintos a los ocasionados por el deterioro normal asociado al paso del tiempo.
5. Ofrecer a la Municipalidad de forma preferente el derecho de usufructo en caso de venta.
6. En caso de que el inmueble se ubique en un condominio, tendrá los deberes que tendría un propietario según la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y la normativa conexas.
7. Cualquier otro deber que establezca el ordenamiento jurídico y el contrato de usufructo.

ARTÍCULO 16. DERECHOS DE LA MUNICIPALIDAD.

En el marco de un contrato de usufructo, la Municipalidad tendrá los siguientes derechos:

1. Recibir el monto del valor del contrato de usufructo antes de que el usufructuario pueda entrar en posesión del inmueble.
2. Recibir del usufructuario el pago complementario.
3. Realizar inspecciones para verificar que el inmueble está siendo utilizado y conservado según las disposiciones de esta ley, demás normativa aplicable y el contrato.
4. Recibir el inmueble al término del contrato, el cual deberá encontrarse en perfectas condiciones, salvo por el deterioro normal asociado al paso del tiempo.
5. Tener preferencia en la adquisición del derecho de usufructo del inmueble, en caso de que el usufructuario desee vender su derecho.
6. Cualquier otro que le otorgue el ordenamiento jurídico y el contrato de usufructo.

ARTÍCULO 17. DEBERES DE LA MUNICIPALIDAD.

En el marco de un contrato de usufructo, la Municipalidad tendrá los siguientes deberes:

1. Asegurar la calidad de la fase constructiva de los proyectos, así como responsabilizarse de cualquier debilidad o deficiencia en los mecanismos de control y fiscalización que se detecte en ellos.
2. Permitir el uso y disfrute del bien inmueble al usufructuario sin más limitaciones que las establecidas en el ordenamiento jurídico y el contrato de usufructo, quedando totalmente prohibidas las acciones que perturben el derecho de usufructo.
3. Llevar una contabilidad adecuada de los pagos complementarios que realice el usufructuario.
4. Dar mantenimiento a las áreas comunes o bienes demaniales que sirvan al inmueble objeto del contrato. Las reparaciones mayores, reparaciones estructurales, o modificaciones en el inmueble que impliquen cambios o reforzamiento estructural le compete a la Municipalidad, siempre y cuando sea necesario para el mantenimiento o mejoramiento de la vivienda

5. En caso de destrucción total o parcial del inmueble, la Municipalidad deberá encargarse de la reconstrucción del bien afectado, lo anterior bajo la condición de que el daño no haya sido ocasionado por el usufructuario o su familia.
6. Adquirir las pólizas de seguro correspondientes.
7. En caso de vencimiento anticipado del contrato de derecho de usufructo la Municipalidad, cuando corresponda, deberá pronunciarse en el plazo de 60 días sobre la adquisición del derecho ante la entidad financiera.
8. Cualquier otro deber que establezca el ordenamiento jurídico y el contrato de usufructo.

ARTÍCULO 18. DEL FINANCIAMIENTO DE LA ADQUISICIÓN DEL USUFRUCTO HABITACIONAL

Las entidades financieras supervisadas por la SUGEF quedan autorizadas para conceder préstamos a personas físicas para proyectos de vivienda municipal, financiando el 90% del valor del derecho de usufructo, sin posibilidad de exigir primas mayores al 10%.

La garantía del crédito será el derecho de usufructo habitacional, siendo el respaldo el contrato entre la municipalidad o sociedad público-privada a la cual pertenece el bien inmueble y la persona física, y un contrato de cesión de derechos de usufructo entre la entidad financiera y la persona física usufructuaria, o un fideicomiso de garantía.

Los contratos establecidos en el presente artículo, deberán cumplir la normativa del Sistema Bancario Nacional, el Código Civil No. 63 y sobre la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas así toda regulación sobre la vivienda social que le sea aplicable.

En caso de que la entidad financiera adquiera el derecho de usufructo, deberá ofrecerlo por el valor actual del derecho, según el plazo restante del contrato, en primera instancia a la Municipalidad, quien deberá ejercer la opción de compra en un plazo máximo de sesenta días naturales. En caso de que la Municipalidad no manifieste interés en recuperar el usufructo, sea expresamente o por vencimiento del plazo, la entidad financiera podrá disponer discrecionalmente del usufructo.

ARTÍCULO 19.- DEL FONDO DE DESARROLLO DE VIVIENDA MUNICIPAL

El Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM) creará un fondo de desarrollo de vivienda municipal cuyo objetivo serán financiar a las municipalidades para el desarrollo de proyectos de vivienda municipal, incluyendo la adquisición de terrenos para tal fin, y servir de fondo de avales para mitigar los riesgos asociados a las operaciones de crédito para la adquisición de los derechos de usufructo establecidos en la presente ley.

El IFAM podrá otorgar la administración del fondo entidades a bancos comerciales del Estado o al Banco Popular y Desarrollo Comunal. Los costos de administración del fondo, sea este administrado por el IFAM, o la entidad bancaria correspondiente, serán sufragados con recursos propios del fondo; estos costos no pueden superar los existentes de mercado de administración de fondos.

En la administración del Fondo y su gestión, el IFAM procurará la máxima integración de instancias representativas de los Gobiernos Locales con el fin de que las decisiones y procesos que se establezcan consideren la perspectiva municipal.

ARTÍCULO 20.- DONACIONES

Se autoriza a las entidades públicas a hacer donaciones de bienes y servicios, así como transferencia de recursos a las municipalidades y al Fondo de Desarrollo de Vivienda Municipal sin necesidad de la aprobación de una ley especial para que se destinen al desarrollo de proyectos de vivienda municipal, salvo que se trate de bienes demaniales.

ARTÍCULO 21.- EXONERACIÓN DE IMPUESTOS

Los proyectos de vivienda municipal estarán exentos del pago de:

- a) Del cien por ciento (100%) de los derechos de registro
- b) De las especies fiscales
- c) De las cargas de los colegios profesionales
- d) Del impuesto de transferencia de bienes inmuebles

Todas aquellas escrituras que solicitan las inscripciones de principales y adicionales, en las que se formalicen contratos con apego a la presente ley.

ARTÍCULO 22.- CONVENIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA

Se faculta a las municipalidades y al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), para suscribir contratos o convenios de asistencia técnica para el diseño de los proyectos de vivienda, así como para financiar la compra de terrenos, los estudios de preinversión, y la asesoría en los procesos de registros de oferentes, el análisis de ofertas y en general sobre los procesos de contratación de empresas consultoras y constructoras para el adecuado desarrollo de proyectos de vivienda por parte de las municipalidades.

ARTÍCULO 23.- REGLAMENTACIÓN

El Instituto de Fomento y Asesoría Municipal deberá emitir el Reglamento General de Vivienda Municipal que las municipalidades podrán acoger como base para la implementación de la presente ley.

ARTÍCULO 24.- REFORMAS

Adición de un nuevo inciso k) al artículo 4 del Código Municipal Ley No. 7794, que dirá así:

k) Participar en el desarrollo de la política pública de vivienda que incida en el cantón, así como tener la posibilidad de desarrollar y gestionar proyectos de vivienda propios.

Adicione un nuevo párrafo final al artículo 71 del Código Municipal Ley No. 7794 que dirá:

Asimismo, las municipalidades quedan autorizadas con dispensa de trámite legislativo para gestionar y desarrollar proyectos de vivienda municipal y otorgar sobre las viviendas construidas el derecho de usufructo habitacional, mediante contrato de usufructo habitacional, conforme a lo estipulado en la ley que otorga competencia a las municipalidades para desarrollar y administrar proyectos de vivienda municipal. Cada municipalidad emitirá el reglamento para regular lo anterior.

TRANSITORIO I

La Superintendencia General de Entidades Financieras deberá reformar su normativa para incorporar el derecho de usufructo como garantía crediticia, así como cualquier otro ajuste necesario para que el Sistema Bancario Nacional implemente la presente Ley, a partir en un plazo de 12 meses.

TRANSITORIO II

El Instituto de Fomento y Asesoría Municipal emitirá el reglamento de administración del Fondo de Desarrollo de Vivienda Municipal, referido en el artículo 19 de la presente ley, así como el Reglamento General de Vivienda Municipal, referido en el artículo 23, en el plazo máximo de 12 meses con participación de las instancias representativas del Régimen Municipal.

Rige a partir de su publicación.