



MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

**MEMORIA ANUAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
MAYO 2003 - ABRIL 2004**

26 de abril del 2004

ÍNDICE DE CONTENIDO

<i>I. MENSAJE DEL SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS.....</i>	<i>3</i>
<i>II. ACCIONES ESTRATÉGICAS SECTORIALES E INSTITUCIONALES.....</i>	<i>5</i>
<i>III. LOGROS Y RESULTADOS MÁS RELEVANTES.....</i>	<i>7</i>
1. Atención de familias en condición de pobreza.....	7
Fortalecimiento al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.....	7
Revisión de expedientes de beneficiarios.....	8
Selección de beneficiarios (demanda):	8
Programa de Titulación: IMAS, INVU, IDA.....	9
Nuevas Modalidades de Atención del Bono Familiar de Vivienda.....	9
Grupos Sociales Prioritarios.....	11
Calidad de la Construcción.....	13
2. ATENCIÓN DE FAMILIAS DE CLASE MEDIA:.....	16
Modalidad: Ahorro Bono Crédito.....	17
Nuevas opciones de financiamiento.....	17
Titularización de Hipotecas.....	17
Intermediación del BANHVI.....	17
Operaciones y montos de crédito (sin subsidio estatal).....	18
3. DESARROLLO URBANO.....	18
<i>IV. ACCIONES EN CURSO PARA EL PERÍODO 2004-2006.....</i>	<i>21</i>
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.....	21
Atención de familias en condición de pobreza.....	22
Entrega de Títulos de Propiedad.....	22
Atención de familias de clase media.....	23
Auditorías de Calidad.....	23
Consolidación institucional y marco legal.....	23
<i>V. PROYECTOS DE LEY Y OTRAS NORMAS TRAMITADAS.....</i>	<i>25</i>
<i>VI. DESAFÍOS.....</i>	<i>28</i>
<i>ANEXOS.....</i>	<i>31</i>

I. MENSAJE DEL SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Esta segunda Memoria Institucional del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos corresponde a las principales acciones realizadas en el período comprendido entre el 8 de mayo del 2003 y el 30 de abril del 2004, segundo año de la Administración del Dr. Abel Pacheco de la Espriella. Sin embargo, es de rigor afirmar que en este informe no pueden desligarse las acciones institucionales particulares del Ministerio de las acciones que ejecutan las instituciones sobre las que ejerce rectoría y que componen el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos.

Me complace destacar que durante este período se han alcanzado, en forma satisfactoria, las metas propuestas en el Plan de Trabajo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, derivadas del Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006 “Víctor Manuel Sanabria”. Nuestra labor así como la de las instituciones que forman parte del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, está fundamentada en el Primer Eje del Plan Nacional de Desarrollo, referido a la Creación y Desarrollo de Capacidades Humanas.

La tarea no ha sido fácil, sin embargo, a la mitad del camino, puedo decir que se ha dado un giro importante al Sector y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de reenfocar sus objetivos originales y, mediante la implementación de instrumentos adecuados y modernos, procurar que se cumplan a cabalidad, al mismo tiempo que sienten las bases de su desarrollo futuro. Lo anterior guiado por los principios de transparencia, eficacia y rendición de cuentas a la población de las diversas y complejas tareas del trabajo realizado.

Durante este segundo año de la Administración, nos propusimos fortalecer y reforzar los programas y acciones específicas, iniciados en el primer año de Gobierno, particularmente los referidos al fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la calidad de las urbanizaciones y viviendas y el inicio de programas dirigidos a la atención de la clase media, tales como el de Ahorro-Bono-Crédito y el denominado “Bono Vertical”, con el cual se busca promover la renovación y regeneración de las ciudades, con proyectos de construcción de edificaciones de vivienda de mediana altura que impulsen el aumento de la densidad habitacional en sectores urbanos que cuenten con planes reguladores aprobados.

De igual forma, hemos puesto particular atención a la ejecución de la III Fase del Plan Nacional de Desarrollo Urbano el cual, mediante la realización de importantes estudios y proyectos específicos en la Gran Área Metropolitana (GAM), nos permitirá sentar las bases del desarrollo ordenado y con visión de futuro que logre la mejoría de la calidad de vida de una población de más de 2 millones de habitantes, residentes en los 31 cantones que forman parte de esta vital zona del país.

También nos hemos abocado a la atención de las familias afectadas por fenómenos naturales, particularmente en los cantones de Turrialba y Matina y en el Valle Central, así como al desarrollo de un intenso programa de erradicación de precarios en todo el país, los que están siendo atendidos mediante la aplicación del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Las acciones emprendidas en los diversos campos del quehacer del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos se han ganado el reconocimiento de muchos actores de la vida pública del país. Entre ellos, el último informe del Proyecto Estado de la Nación dice: “se registró un **progreso sustancial** en la equidad, la apertura al escrutinio público y la calidad del acceso de la población de menores ingresos al financiamiento habitacional” y agrega “se han introducido nuevos criterios para evaluar la política de vivienda social, en la cual, hasta el 2002, se había impuesto como parámetro único de evaluación la cantidad de bonos entregados (con poco énfasis en la calidad del proceso y de los resultados)”.

Esto nos da satisfacción y a la vez nos obliga a consolidar las acciones emprendidas, que tienen como trasfondo la aplicación de una **política integral de vivienda** que permanezca en el largo plazo, que esté enmarcada en el concepto de asentamientos humanos sostenibles y que se traduzca en una mejor calidad de vida para las familias costarricenses.

Nuestro agradecimiento al esfuerzo desplegado en este período por los funcionarios de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y al apoyo recibido por el sector privado, en particular por la Cámara Costarricense de la Construcción y el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, entre otros.

El lema de nuestra labor “Más que un techo digno...” nos dirige hacia resultados mayores, aunque reconocemos que el número cuenta, y que el año 2004 será un año de logros en este apartado específico, esto no es lo único que debemos resaltar. No se trata sólo de brindar un techo, sino de brindar una vivienda de calidad preestablecida. No se trata sólo de vivienda de interés social, sino de incrementar la posibilidad de acceso a vivienda para la clase media, incluida la clase media baja. No se trata sólo de construcción de vivienda, sino de construcción de asentamientos humanos sostenibles, que permitan el aumento de la calidad de vida de sus habitantes. No se trata sólo de urbanizaciones, sino de la construcción de ciudades mejores, más seguras, limpias y competitivas.

A continuación presentamos el Informe de nuestra labor, a efectos de que sea valorada por los costarricenses, en aras de la búsqueda de mecanismos y medios de comunicar las principales acciones ejecutadas y las tareas que como reto tenemos que enfrentar y sacar adelante, en beneficio de miles de costarricenses que buscan respuestas a sus necesidades habitacionales.

Helio Fallas Venegas
MINISTRO

II. ACCIONES ESTRATÉGICAS SECTORIALES E INSTITUCIONALES

El Sector Vivienda y Asentamientos Humanos ha alcanzado en forma satisfactoria las metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006, "Víctor Manuel Sanabria", enmarcadas en las políticas de la Administración del Dr. Abel Pacheco de la Espriella y referidas a los principios de Transparencia, Participación Ciudadana y Calidad Constructiva y ejecutadas en un constante ejercicio de rendición de cuentas, a la población del país.

Desde el inicio mismo de las funciones, las autoridades de este Sector de actividad gubernamental, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, establecimos los ejes de trabajo prioritarios y sus respectivas estrategias, en un marco conceptual de la política de vivienda y asentamientos humanos (**Ver Anexo N°. 1**), de acuerdo con los recursos humanos y la actual estructura orgánica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (**Ver Anexos N°2 y 3**), articulados en torno a la participación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos (**Ver Anexo N°.4**), como elemento dinamizador del desarrollo económico y social del país, a la atención de las familias en condición de pobreza y pobreza extrema y a la de aquellos sectores de población ubicados en niveles de ingresos medios o clase media, así como a otras áreas estratégicas, que se encontraban en un histórico letargo, tal como el desarrollo de la planificación urbana del país .

Un área que requirió un importante esfuerzo de atención, por parte del Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos y de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, es la referida al mejoramiento y posterior consolidación de la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). Se realizaron importantes esfuerzos para buscar la sostenibilidad financiera de esta institución, al mismo tiempo que se ejecutaron importantes acciones con el fin de mejorar procedimientos y mecanismos para el trámite de proyectos dirigidos a la erradicación de asentamientos en precario y en condición de tugurios, para la atención de casos de emergencias y de los calificados como casos individuales u ordinarios.

En este momento, podemos señalar que los indicadores financieros denominados CAMELS, utilizados por la SUGEF para evaluar entidades financieras privadas así como la última auditoría externa realizada en el BANHVI indican una situación muy satisfactoria de la institución, lo que le ha permitido asignar recursos financieros adicionales a las Entidades Autorizadas, para su utilización en créditos de vivienda, al mismo tiempo que continuar con la entrega de los recursos del Bono Familiar de Vivienda, una de las bases fundamentales de la política social del país.

Los primeros pasos dados en el MIVAH, bajo la Administración del Dr. Pacheco de la Espriella, se encaminaron a garantizar el principio de transparencia, a través de la definición de criterios técnicos y legales que se aplicaran en forma homogénea al proceso de asignación de los Bonos Familiares de Vivienda. Durante el primer año de Gobierno,

se establecieron o crearon cinco ventanillas de atención: a) Precarios y Proyectos b) Casos de Extrema Necesidad, c) Ahorro – Bono – Crédito (ABC), d) Bono Ordinario y e) el Programa de Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación de Viviendas (RAMT).

En lo que a la promoción de la participación ciudadana se refiere, cabe recordar que el MIVAH durante el primer año de Gobierno, capacitó y promovió la integración de 186 Comités Locales de Transparencia, en el que se involucraron más de 600 personas a lo largo y ancho del territorio nacional. Dichos Comités identificaron más de 10.000 familias potenciales beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda. Al mismo tiempo, en el marco del Plan Vida Nueva, plan de la Presidencia de la República para contribuir a la superación de la pobreza y desarrollo de capacidades humanas, se trabajó intensamente en los cantones prioritarios definidos en él, de tal manera que se atendieran familias en forma integral, desde los diversos programas que el Estado costarricense tiene en marcha.

En este segundo año de Gobierno, se han consolidado las acciones emprendidas: se continuó con un intenso proceso de capacitación de familias y grupos de vivienda en el trámite de asignación del Bono Familiar de Vivienda, y se han realizado constantes esfuerzos para revisar o corroborar que las familias que se postulan cumplan con los requisitos para acceder al subsidio.

Durante el año pasado se aprobó la Directriz No. 27 (**Ver Anexo N°5**), publicada en la Gaceta No. 175 del 11 de setiembre del 2003, un importante avance del país en materia de vivienda de interés social, por medio de la cual se dictan normas de calidad mínimas que deben cumplir las urbanizaciones y viviendas que se construyen con financiamiento ligado a la aplicación del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero de la Vivienda. También se establecen en ella parámetros que permiten definir en los casos de familias para las que se aplica, prioridades en su atención, así como cinco tipologías de vivienda de acuerdo con factores sociales, climatológicos y topográficos.

En materia de supervisión de proyectos, se ha aumentado la supervisión de proyectos por parte del BANHVI. Además, durante el año pasado el MIVAH, ejecutó la segunda Auditoría de Calidad, que permitió verificar las condiciones de asignación del bono de vivienda y su inversión en obras de urbanización y vivienda de interés social. En los próximos días, se tendrán los resultados de esta Auditoría de Calidad, promovida por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y que abarcó un total de 500 casos de Bonos entregados en el período comprendido de mayo del 2002 a abril del 2003. Este es un instrumento que permitirá a través de sus resultados, tomar medidas para continuar mejorando el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.

III. LOGROS Y RESULTADOS MÁS RELEVANTES

1. Atención de familias en condición de pobreza

Una de las prioridades definidas por la Administración del Dr. Abel Pacheco de la Espriella desde el comienzo de sus funciones, se refirió a la atención de las familias en condición de pobreza y pobreza extrema.

En materia de vivienda, hemos dado prioridad a la atención de las familias ubicadas en los estratos I y II de ingreso, muchas de las cuales se encuentran en condiciones de pobreza; como resultado de esta gestión se ha logrado que más del 95% de los Bonos Familiares de Vivienda pagados en el período comprendido del 8 de mayo del 2002 al 20 de abril del 2004, se orientaran a este grupo de familias.

Fortalecimiento al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Luego de un primer año, caracterizado por esfuerzos de coordinación y búsqueda de soluciones, se logró que el BANHVI pudiera superar su condición de irregularidad anterior y se fortaleciera, a pesar de la situación financiera y fiscal del país y de las estrictas regulaciones del sistema financiero nacional, orientadas a la banca privada.

Durante el último año, se concluyeron tareas relevantes que permitieron que en este año 2003, se alcanzara la normalidad en la calificación cualitativa de la SUGEF, lo que permitió de esta forma consolidar y desarrollar programas y proyectos de interés social.

Uno de los factores que influyó favorablemente en el mantenimiento de una situación financiera estable, lo representó el cumplimiento de pago por parte del Ministerio de Hacienda de sus obligaciones, pues hizo efectivo el pago al Banco de un abono bimensual de más de 500 millones de colones (entre principal e intereses) que representa el reconocimiento de los pagos por los procesos de liquidación de las operaciones de asistencia financiera a Coovivienda R.L.

Otro importante factor fue el aumento de un 1% a un 3% de la comisión de los recursos que el BANHVI recibe por las colocaciones del Fondo de Subsidios de Vivienda, conforme a la Ley No. 8351 aprobada por la Asamblea Legislativa y publicada en la Gaceta No. 87 del 8 de mayo del 2003. Esto permitió también, realizar la reactivación de la intermediación financiera por parte del BANHVI lo cual posibilitó que la entidad colocara, entre julio del 2002 y marzo del 2004, un total de 5,580 millones de colones en créditos para la clase media, para un total de 1,305 operaciones.

Los resultados obtenidos superaron, en general, las metas establecidas en el Plan de Acción a las que se comprometió el BANHVI con la SUGEF, lo que permitió mantener los indicadores financieros CAMELS en el área cuantitativa, en condiciones de normalidad

desde abril del 2003.

La auditoría externa que rindió su informe a principios de año, manifestó también una opinión limpia sobre los estados financieros de esta institución, lo que sin lugar a dudas apoyará su sostenibilidad y operación a favor de las familias que no cuentan con una vivienda digna.

Revisión de expedientes de beneficiarios

Una de las áreas, a la que se ha dado especial prioridad, es la referida a la revisión del proceso de postulación de beneficiarios del Bono, a efectos de garantizar mayor transparencia en dicho proceso.

En el período comprendido de 8 mayo 2002 al 20 de abril del 2004, le fueron presentados al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), un total de 17.551 expedientes, de los cuales se escoge una muestra representativa de acuerdo al número de expedientes en cada revisión. Dicha revisión se realiza por medio de un grupo de analistas del BANHVI que visitan a la entidad autorizada y en forma conjunta proceden a la revisión detallada de cada expediente.

El MIVAH por su lado ha realizado importantes esfuerzos para garantizar que las familias que demanden el subsidio de vivienda (BFV), sean realmente las que lo necesiten. Durante el presente período, se procedió a visitar las diferentes comunidades y grupos organizados donde se ejecutarían proyectos de vivienda, facilitando información a las familias que así lo requerían y realizando una verificación preliminar de muchas de ellas, con el fin de garantizar que los recursos lleguen a quienes realmente lo necesitan.

Selección de beneficiarios (demanda):

En el primer año de Gobierno, se realizó un ordenamiento de la atención de la demanda de vivienda de aquellas familias en condición de pobreza y extrema pobreza, de acuerdo a la identificación realizada por el Gobierno de la República, en el marco del Plan Vida Nueva y otras fuentes.

Con la información obtenida acerca de 10,000 familias identificadas por medio de los Comités Locales de Transparencia, así como sobre las 6.000 familias identificadas por medio del SIPO y que habitan en las comunidades prioritarias, del Plan Vida Nueva, se consolidó una base de datos de 16.000 potenciales beneficiarios con necesidades de vivienda.

Durante el segundo año, se formó una base de datos unificada, la que permite cotejar la información obtenida de las familias identificadas por los Comités de Transparencia y el Plan Vida Nueva con el Sistema de Información Objetivo (SIPO) del Instituto Mixto de Ayuda Social. Además, esto posibilita determinar cuáles familias obtuvieron en el pasado el beneficio del Bono Familiar de Vivienda y otras ayudas estatales con fines de vivienda,

y así evitar posibles duplicaciones de atención.

A partir de la información procesada, en el segundo año de Gobierno, se inició la atención de las familias identificadas, para ello, se han impartido 81 capacitaciones, en las que intervienen el MIVAH y las Entidades Autorizadas. Esto permitió que las familias contaran con la información necesaria para que iniciaran los trámites indispensables para la obtención de un Bono Familiar de Vivienda.

La inversión total realizada, únicamente en los 37 cantones prioritarios dentro del Plan Vida Nueva, del 8 de mayo del 2002 al 20 de abril del 2004, fue de 25.986 millones de colones (64% del total de inversión), por lo que se benefició a un total de 10.796 familias (63% del total de familias beneficiadas en el mismo periodo).

Debe mencionarse que una limitación encontrada para el otorgamiento del Bono en estas localidades, lo constituyó la falta de titulación de las propiedades ocupadas por muchas familias. Para poder solucionar dicha dificultad, el MIVAH en coordinación con el BANHVI logró la aprobación del Acuerdo N° 34 - 2004, por parte de su Junta Directiva, con fecha 5 de febrero del año en curso, que autoriza la utilización de los fondos del FOSUVI para segregar, catastrar, escriturar e inscribir los inmuebles ocupados por familias de hasta estrato y medio de ingresos.

Programa de Titulación: IMAS, INVU, IDA.

Otra acción de articulación emprendida fue la coordinación con instituciones como el Instituto de Desarrollo Agrario y el Instituto Mixto de Ayuda Social, para la emisión de títulos de propiedad, en asentamientos donde dichas instituciones sean las administradoras de las tierras y así posibilitar el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.

Con este propósito se logró coordinar acciones de tres importantes instituciones de nuestro país: el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto de Desarrollo Agrario y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; las que han podido otorgar nuevos títulos de propiedad o entregar este título a familias que ya han cumplido sus compromisos con esas instituciones que les facilitaron el acceso a una vivienda, así como a las que tienen algún tipo de afectación legal para disponer de ellas.

En consecuencia, en el período comprendido del 8 de mayo del 2002 al 29 de febrero del 2004, se ha entregado un total de 7.598 títulos de propiedad a familias beneficiarias de las tres instituciones mencionadas anteriormente.

Nuevas Modalidades de Atención del Bono Familiar de Vivienda

En el período comprendido entre el 8 de mayo del 2002 y el 20 de abril del 2004, por medio del Bono Familiar de Vivienda, se ha beneficiado a un total de 17.165 familias, con una inversión de 40.459 millones de colones (**Ver Anexo N°6**).

a) Equidad Geográfica: atención de cantones prioritarios

Por medio del Banco Hipotecario de la Vivienda, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ha orientado la mayoría de sus recursos hacia aquellos cantones definidos como prioritarios por el Gobierno de la República, en el marco del Plan Vida Nueva.

En los primeros dos años de Administración, del total de familias beneficiadas con bonos pagados al 20 de abril del 2004, un total de 10.796 Bonos Familiares de Vivienda (63% del total), se ha pagado en dichos cantones prioritarios, lo anterior ha significado una inversión de 25.986 millones de colones (64% del total invertido en el mismo período).

En particular, durante el último año de la Administración (8 de mayo 2003 - al 20 de abril del 2004), se ha pagado en todo el país, un total de 9.870 Bonos Familiares de Vivienda, con una inversión total de más de 23.719 millones de colones.

b) Nuevas modalidades del Bono Familiar de Vivienda

Al final del primer año de Gobierno, se aprobó la ejecución del Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT). Dicho programa tiene como propósito atenuar el déficit cualitativo de vivienda, por medio del mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas existentes, alargando su vida útil y evitando que en pocos años deban ser sustituidas completamente; además, disminuir el déficit cualitativo por hacinamiento, incrementando el número de dormitorios en las viviendas.

Durante el período comprendido del 8 de mayo del 2003 al 20 de abril del 2004, se han pagado 443 Bonos RAMT, con una inversión de más de 505 millones de colones. Esto representó un incremento de más del 260% de casos con respecto al período anterior. Las expectativas son que para el año 2004, el aumento de casos con respecto al 2003, también sea significativo.

De igual forma, se aprobó la ejecución del Programa de Ahorro Bono Crédito (ABC), dirigido a aquellas familias con capacidad de pago de créditos, que les permita añadir recursos a los del bono para comprar o mejorar su vivienda. En este programa las familias deben cumplir una cuota de ahorro y dependiendo de los ingresos familiares, tienen acceso a una parte del BFV y a una opción de crédito.

En el período comprendido entre el 8 de mayo del 2003 y el 20 de abril del 2004, se ha pagado un total de 762 casos de bonos ABC, con una inversión de más de 1.521 millones de colones. Esto representa un importante incremento de 762 casos respecto al período anterior, cuando se abrió este programa.

Además, durante el presente año, la Junta Directiva del BANHVI, aprobó el pago de los denominados "Bonos Verticales", que permitirán desarrollar proyectos de alta densidad en mediana altura en las zonas urbanas establecidas en el respectivo acuerdo del BANHVI, en forma prioritaria en aquellos cantones y distritos que cuenten con el respectivo Plan Regulador aprobado.

c) Programa Mejoramiento del Hábitat – IMAS

El Instituto Mixto de Ayuda Social, en los dos primeros años de Administración y hasta diciembre del 2003, ha beneficiado a más de 1.240 familias, por medio de este Programa, destinado al mejoramiento de la vivienda de familias en condición de pobreza. Esta acción contribuye a atenuar el problema del déficit cualitativo existente en nuestro país y representó una inversión total de 795 millones de colones.

Si a esto sumamos los bonos pagados, en el programa RAMT al 20 de abril del 2004, tenemos que más de 1.840 familias, han podido mejorar las condiciones físicas de sus viviendas, para un total superior, en ambos programas, de más de 1.457 millones de colones.

Grupos Sociales Prioritarios

a) Erradicación de tugurios, precarios y casos de emergencia (Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda)

Bajo esta modalidad, que está incluida en los resultados generales de bonos de vivienda pagados, por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se atiende a familias que se encuentran en condición de extrema necesidad, así como también se trabaja en la erradicación de tugurios y en las situaciones de emergencia.

En lo que va de la Administración, se ha atendido un total de 4.332 de estas familias, principalmente mediante proyectos de vivienda, con una inversión de más de 13.478 millones de colones.

En lo que respecta a la atención de emergencias, tenemos el siguiente detalle de familias atendidas bajo esta modalidad:

- **Zona Atlántica:**

Atención de 45 casos de afectados por emergencias del 2002, en el Proyecto La Sole en Cariari de Guápiles. Casas entregadas.

Atención de 17 casos de afectados por emergencias del 2002 en el Proyecto Las Matinitas, en Matina de Limón. Casas entregadas. Las inundaciones de finales del 2003 en Limón están en proceso de atención, mediante la II Etapa del proyecto Matinitas.

- **Cartago:**

En el Cantón de Turrialba, se han ejecutado los siguientes proyectos: Los Laureles I, para una inversión de 413 millones de colones, beneficiando a un total de 100 familias. El Proyecto Santa Rosa con la construcción de 74 viviendas, con una inversión de 276 millones de colones, El Proyecto Torrealba con una inversión de 315 millones de colones, beneficiando un total de 170 familias. Está en ejecución el Proyecto El Verolís, para la

atención de 245 familias, con una inversión de 1.110 millones de colones y el Proyecto Los Laureles II, que beneficiará a un total de 65 familias afectadas, con un inversión de 244 millones de colones.

El Proyecto Orokai, para la atención de 43 familias por emergencias ocurridas en Orosí, Alto Loaiza y Calle Jucó, en el 2003. Algunas de estas familias se han atendido en forma individual y se ha cumplido con los requisitos solicitados por la Municipalidad para el permiso de construcción respectivo.

- **Zona Sur:**

Emergencia por sismo en zona sur, en diciembre del 2003, se identifican familias afectadas, se certifica el estatus jurídico de los terrenos y se escoge la Entidad Autorizada y se solicita a un desarrollador para intervenir en dicha emergencia. A la fecha, se tienen identificados 47 casos con aptitud de intervención inmediata.

b) Discapacidad

En el período comprendido de mayo del 2002 al 20 de abril del 2004, se ha atendido un total de 1.051 familias en condición de pobreza, en las que algún miembro sufre de discapacidades altas, certificadas por la Caja Costarricense de Seguro Social. Lo anterior ha significado una inversión por parte del Gobierno de 3.311,0 millones de colones.

c) Indígenas

En el período 2002 al 2004, se han construido y entregado un total de 497 viviendas a familias ubicadas en los siguientes territorios indígenas: Matambú en la región Chorotega, en Guatuso, en la región Huetar Norte, Quitirrisí en la región Central, Tayutic de Turrialba, Bri Brí en Talamanca y Boruca en la Región Brunca, entre otros.

d) Género

Con relación a la equidad de género, el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio del recurso del bono familiar de vivienda, ha logrado favorecer o apoyar a un total de 7.678 familias cuyo jefe de hogar es una mujer en condición de pobreza, lo que representa casi el 44 % del total de los Bonos pagados en el período comprendido del 8 de mayo del 2002 al 20 de abril del presente año. Lo anterior con una inversión de más de 19.085 millones de colones.

e) Adulto Mayor

Un total de 139 adultos mayores ha recibido también un apoyo del parte del Gobierno en procura de una solución de vivienda, con una inversión de 389,8 millones de colones, en los dos primeros años de Gobierno y hasta el 20 de abril del presente año.

f) Extranjeros

En los dos años de esta Administración, se ha pagado un total de 781 bonos a familias que cuentan con algún miembro extranjero (no nacional), con una inversión de más de 1.909 millones de colones.

Calidad de la Construcción

Otro de los ejes que ha orientado el quehacer del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, es el referido a la preocupación de dotar a las familias en condición de pobreza de una vivienda en conjuntos habitacionales que cuenten o se construyan con obras de infraestructura que cumplan con condiciones y acabados mínimos que garanticen una calidad homogénea en el producto entregado.

Para lo anterior, se han divulgado una serie de lineamientos contenidos en las Directrices que a tal efecto ha promulgado el Poder Ejecutivo, por iniciativa del MIVAH. Estas acciones han contado con el apoyo de la Cámara Costarricense de la Construcción y el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos; además han sido avaladas e implementadas por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda y las empresas desarrolladoras y constructoras de proyectos de vivienda de interés social.

a) Normas para Urbanizaciones y Viviendas:

Específicamente, se notó la necesidad de reglamentar y normar lo referente a la construcción de obras de urbanización y de vivienda, con la finalidad de contar con especificaciones técnicas que uniformaran los criterios de utilización de materiales y las prácticas constructivas que se emplean en el desarrollo de los nuevos proyectos de vivienda y casos individuales, amparados al Artículo 59 de la Ley del SFNV. Este artículo se refiere principalmente a los proyectos que se realizan para atender situaciones de emergencia, casos de familias en extrema necesidad y la erradicación de tugurios.

La propuesta de normativa y especificaciones que se elaboró fue consultada con la Cámara Costarricense de Construcción, con el Ministerio de Salud, con constructores y desarrolladores privados y con las entidades autorizadas. Como resultado de este proceso se publicó en la Gaceta No. 52 del 14 de marzo del 2003, la Directriz No.19, denominada **Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de**

Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Vivienda y Obras de Urbanización, financiadas con el Bono familiar de Vivienda.

Luego de seis meses de aplicar dicha Directriz, se realizó una evaluación que permitió aclarar y precisar sus contenidos, con el fin de desarrollar de mejor forma los proyectos habitacionales. Luego de esta evaluación, se publicó la Directriz N° 27 en La Gaceta N° 175, del 11 de setiembre del 2003, (**Ver Anexo N°5**), la cual deroga y sustituye la anterior

Directriz N°19.

El Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en su condición de Rector del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos y la Ministra de Salud, mediante esta Directriz establecen los parámetros que permiten priorizar la atención de las familias que lo requieren, así como la ubicación de los proyectos que sean generados por esta acción, en torno a cinco lineamientos generales:

- ✓ **Ubicación geográfica:** establece las ubicaciones donde se promoverán proyectos de vivienda.
- **Población objetivo:** establece el perfil general de los beneficiarios a los cuales se deben dirigir estos proyectos.
- **Criterios para la selección de terrenos:** establece características y requerimientos que deben cumplir los terrenos en los que se desarrollarán los proyectos.
- **Criterios para el diseño y construcción de viviendas:** establece las condiciones y normas que deben cumplir los diseños y obras de urbanización y vivienda, en cuanto a clima, materiales utilizados y tecnologías, entre otros.
- - **Especificaciones técnicas para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización:** establece las características que han de tener las viviendas de acuerdo a cuatro zonas o regiones generales, que determinan fundamentalmente las condiciones básicas que deben cumplir, además de tipología mixta, la cual es la combinación de las anteriores, adaptada a las necesidades de personas con discapacidad.

- Auditorías de calidad

El surgimiento de la Dirección de Auditorías de Calidad en el 2002, en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, tuvo como objetivo central promover un proceso institucional y sectorial que permitiera verificar la idoneidad de la adjudicación del Bono Familiar de Vivienda, la legalidad y transparencia del proceso, la calidad de las viviendas y la satisfacción de las familias por los servicios y productos relacionados con su solución habitacional (individual y proyectos), los cuales son financiados con fondos públicos.

Esta Dirección debe realizar una evaluación completa de la calidad del proceso de adjudicación e inversión del Bono Familiar de Vivienda, a partir del desarrollo de un modelo de medición que permite conocer y comparar los resultados de cada caso individual y referirlo a la actuación global del Sistema, dado que los casos que se estudian constituyen una muestra estadísticamente representativa de todos los casos de bonos pagados en un período determinado.

La importancia de la creación de esta Dirección, se fundamentó en:

- Las constantes denuncias publicadas en medios de comunicación sobre la calidad constructiva de las viviendas y urbanizaciones financiadas con el Bono Familiar de Vivienda.
- Las quejas recibidas en el MIVAH y otros organismos tales como la Defensoría de los Habitantes de la República, en torno a irregularidades en el proceso de

adjudicación del Bono Familiar de Vivienda; las cuales van desde la postulación de familias no idóneas, el ocultamiento de información socioeconómica para optar por el bono hasta los cobros indebidos por personas ajenas al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

A lo interno del MIVAH se definieron tres procesos que se dieron simultáneamente:

- Suministro de información actualizada de los requisitos y trámites para el bono de la vivienda: creación de una línea gratuita, 800 – VIVIENDA, para suministro de información y recepción de quejas (línea 800-8484363).
- Recepción y seguimiento de las quejas y denuncias por escrito y directas en torno a prácticas inadecuadas en el trámite del bono, así como en lo relativo a la construcción de las viviendas construidas a través del Bono Familiar de Vivienda.
- Estudios específicos (auditorías de calidad) a partir de muestras estadísticas de los bonos adjudicados y pagados en diferentes períodos (semestrales).

Durante los primeros dos años de la Administración se han obtenido los siguientes logros y resultados:

- Creación de la línea de atención gratuita 800-VIVIENDA (800-8484363), la cual ha suministrado información y asesoría para el trámite del Bono Familiar de Vivienda a más de 3.000 personas.
- La atención directa a 4.000 personas en 300 charlas informativas sobre los trámites y requisitos para postularse al Bono Familiar de Vivienda.
- La construcción y mantenimiento del sitio web www.mivah.go.cr el cual ha permitido informar de manera electrónica el trabajo global que realiza el MIVAH.
- La realización de más de 750 estudios individuales mediante Auditorías de Calidad, en torno a la verificación de la calidad constructiva, la idoneidad de las familias en la asignación del Bono Familiar de Vivienda (BFV) y la plena utilización de los recursos de éste en la consecución de la solución de la vivienda, entre otros.
- La elaboración de un conjunto de recomendaciones técnicas ligadas al trámite y calidad constructiva de las viviendas de interés social.
- La identificación de un número considerable de quejas (300) relativas a prácticas inadecuadas en el trámite y la calidad constructiva de las viviendas de interés social, las cuales se están documentando y evaluando para exigir, en caso que corresponda, las rectificaciones respectivas.
- La coordinación estrecha con el BANHVI a fin de fortalecer los procesos de fiscalización de las Entidades Autorizadas y de las Empresas desarrolladoras de vivienda.

En particular, durante el segundo año de Administración, el trabajo se ha enfatizado en:

- El suministro de información y asesoría para el trámite del BFV a más de 2.000 personas a través de la línea telefónica 800-vivienda.
- La capacitación de 3.000 personas en 225 charlas informativas sobre los trámites y requisitos para postularse al Bono Familiar de Vivienda, para casos individuales de trámite del bono.

- La realización de tres actualizaciones de página web www.mivah.go.cr la cual nos ha permitido informar de manera electrónica el trabajo global que realiza el MIVAH.
- La realización de 500 estudios individuales mediante una segunda auditoría de calidad, en torno a la calidad constructiva y la idoneidad de las familias en la asignación del Bono Familiar de Vivienda.
- La elaboración de recomendaciones técnicas ligadas al trámite y calidad constructiva de las viviendas de interés social, que permitieron dar pautas de mejoramiento del proceso constructivo.
- La recepción de 200 quejas relativas a prácticas inadecuadas en el trámite y la calidad constructiva de las viviendas de interés social, de las cuales se trasladaron dos al Ministerio Público.
- La coordinación estrecha con el BANHVI a fin de reforzar nuevamente los procesos de fiscalización de las Entidades Autorizadas y de las Empresas desarrolladoras de vivienda.
- La publicación de un “Compendio Estadístico del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos”, que muestra la historia del Sector y del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda en términos de su contribución a la disminución del déficit habitacional (aproximadamente un 5% del déficit en sus 16 años de actuación), la contribución del sector a la economía del país, y las condiciones del parque habitacional nacional, entre otros temas.
- La publicación de un “Manual de Mantenimiento de la Vivienda”, el cual fue elaborado para las familias beneficiarias de un Bono Familiar de Vivienda y que constituye una contribución a su capacitación para mantener la casa que han podido construir en buen estado para su utilización óptima por muchos años.
- La publicación de un disco compacto “Más que un techo digno”, que incluye toda la legislación nacional en el campo del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, normativa de construcción y de Planificación Urbana, y un módulo de autocapacitación sobre estos temas, además de la Directriz N° 27 y otros documentos y estadísticas de gran valor para estudiar y conocer este Sistema y los avances que se han realizado en materia de planificación urbana.

2. ATENCIÓN DE FAMILIAS DE CLASE MEDIA:

Un importante segmento de la población costarricense se ha encontrado en las últimas décadas en condición desfavorable en la consecución de recursos para el financiamiento de su solución de vivienda. Nos referimos a la denominada clase media baja y de ingresos medios.

Por un lado, sus ingresos familiares rebasan los límites establecidos para acceder a un subsidio del Estado Costarricense que le apoye significativamente en su proyecto de adquirir una casa, pero, por otro, tampoco cuentan con la capacidad de pago suficiente como para acceder a un crédito de la cuantía suficiente para obtener una vivienda a los precios que establece el mercado.

Por lo anterior nos hemos abocado a la búsqueda de opciones de financiamiento, con el

fin de que estas familias puedan acceder a un crédito en condiciones favorables para su condición de ingreso.

Modalidad: Ahorro Bono Crédito

Durante el año 2002, la Junta Directiva del BANHVI, aprobó una modalidad denominada Ahorro - Bono - Crédito (Programa ABC). Mediante este programa las familias cumplen un período y monto de ahorro en alguna de las entidades autorizadas y, dependiendo de sus ingresos, pueden recibir un Bono Familiar de Vivienda y un crédito, de forma que pueden acceder a un financiamiento acorde a sus necesidades y posibilidades.

Al tener que cumplir un período de ahorro, en el programa, las familias deben esperar un tiempo para contar con los recursos y adquirir su vivienda. Aun con esta condición, el Programa está tomando un auge muy importante en su desarrollo.

Tal y como se mencionó anteriormente, a partir de la fecha de su lanzamiento y al 20 de abril del presente año, se ha pagado un total de 782 operaciones por un monto más de 1.544 millones de colones, y se cuenta con una gran cantidad de contratos de ahorro y proyectos propuestos para el año 2004.

Nuevas opciones de financiamiento

Es importante señalar que el sector construcción en general y, particularmente, el de construcción de vivienda, juega un rol importante dentro del desarrollo económico y social del país. Las condiciones generales de la economía han permitido una estabilización de las tasas de interés destinadas a la construcción de viviendas, unidas a un crecimiento de la oferta habitacional, por parte de entidades financieras tanto públicas como privadas.

Titularización de Hipotecas

En vista de la necesidad de desarrollar una plataforma adecuada para la canalización de recursos hacia el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se han estudiado nuevos productos financieros, entre los que destaca el proceso de titularización de hipotecas, tanto desde el punto de vista legal como financiero y su adaptación a las características propias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. La implementación de un programa de títulos respaldado por títulos inmobiliarios, podría proporcionar mayor eficiencia en la consecución de recursos, en concordancia con el desarrollo del mercado financiero.

Intermediación del BANHVI

El Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), tiene como uno de sus objetivos constituirse en instrumento del Estado en el cumplimiento de su papel de facilitador en el desarrollo del

sector vivienda, utilizando sus recursos para el otorgamiento de créditos de corto y largo plazo a las entidades autorizadas. En efecto, su objetivo, según lo dispuesto por la Ley N° 7052, es "proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema".

El potencial del Fondo Nacional de Vivienda se encontraba subutilizado debido a que su actividad en los últimos años se había reducido a la administración de la cartera existente, la asistencia financiera y la colocación de cartera en fideicomisos. Con la estrategia de fortalecimiento del FONAVI en esta Administración, se inicia la reactivación del crédito a las entidades autorizadas, por lo que durante los años 2002 y 2003 se formalizaron créditos de largo plazo a estas entidades por la suma de 5.580 millones de colones, para un total de 1.305 operaciones.

Operaciones y montos de crédito (sin subsidio estatal)

El MIVAH se ha abocado a la tarea de dar seguimiento a las operaciones de créditos sin participación del Bono Familiar de Vivienda de algunas entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y banca estatal que ofrecen opciones de financiamiento a las familias de ingresos medios o clase media.

Del 8 de mayo del año 2002 al 30 de diciembre del 2003, se habían formalizado para este grupo de familias un total de 35.585 operaciones de crédito, para un total en monto de más de 190.000 millones de colones. Lo anterior significa que, durante los dos primeros años de Gobierno, las operaciones de Bono Familiar de Vivienda (BFV) y las operaciones de crédito sin BFV, suman en conjunto un total de 52.750 operaciones aprobadas, para una inversión estimada de más de 231.000 millones de colones.

En términos de la atención del déficit cuantitativo de vivienda, podemos mencionar que con estos resultados, se están atendiendo las nuevas necesidades anuales de vivienda, denominado crecimiento vegetativo, estimadas en alrededor de 27.000 nuevas viviendas en el 2003 y se está contribuyendo a la atención del déficit cuantitativo acumulado¹. En este momento el MIVAH se encuentra en estudio de las proyecciones de la satisfacción del déficit habitacional en el país, a la tasa actual de construcción de vivienda.

3. DESARROLLO URBANO

Una de las áreas a la que la Administración Pacheco de la Espriella, le ha dado un especial énfasis es la referida al impulso de la planificación y el desarrollo urbano en el territorio nacional. Estas áreas, tradicionalmente descuidadas en el país, se consideran de vital importancia para el desarrollo de las ciudades, sitios donde vive más del 65% de la población de Costa Rica. En particular la Gran Área Metropolitana (GAM), con un área de apenas un 4% de la total del país, es el sitio de residencia de cerca del 2.100.000 personas (55.1% de la población total nacional), sitio básico de actividades relacionadas

¹ Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Compendio de Estadísticas del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos. 2003.

con el crecimiento humano, económico y ambiental.

De alguna manera puede afirmarse, que lo que hagamos como país con la GAM, será la base de nuestro desarrollo futuro como nación. De ahí la importancia de elaborar un plan moderno, que contando con la situación actual, nos permita avanzar en el desarrollo de ciudades que propicien una mejor calidad de vida de sus residentes, bajo principios de sostenibilidad y competitividad.

Atendiendo esta necesidad de planificación, el 29 de abril del 2003, se firmó el Decreto Ejecutivo No. 31062-MOPT-MIVAH-MINAE, que establece el Consejo Nacional de Planificación Urbana, con la presidencia a cargo del Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, y una Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, como órgano de apoyo a las labores del Consejo. Este decreto precisa y fundamenta de mejor forma el decreto No. 28937-MOPT-MIVAH-MINAE, emitido en el año 2000 con este mismo propósito.

El Consejo ha tomado acuerdos que permiten que las 31 municipalidades de la Gran Área Metropolitana, a través de los representantes que los mismos entes municipales nombren en las cuatro áreas metropolitanas establecidas, San José, Heredia, Cartago y Alajuela, tengan participación directa en el Consejo Nacional de Planificación Urbana en su actuación como órgano asesor del Plan GAM.

En concordancia con esta prioridad, esta Administración ha dado un fuerte impulso a la ejecución del Plan de la Gran Área Metropolitana. Al respecto, es importante mencionar la firma del **Convenio de Cooperación de la Unión Europea para financiar la Tercera Fase del PNDU**, celebrada el 4 de diciembre del 2003.

En marzo del 2003, el Comité de Finanzas de la Unión Europea en Bruselas aprobó los fondos financieros no reembolsables para el Proyecto “Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana (Plan GAM)” (por un monto de 11 millones de euros, según el Convenio Marco de Cooperación Internacional entre la Unión Europea y el Gobierno de Costa Rica, bajo la Ley N° 8342 “Aprobación del Convenio - Marco Relativo a la Ejecución de la Ayuda Financiera y Técnico y de la Cooperación Económica en Costa Rica en virtud del Reglamento “ALA”.

El Convenio como tal, es firmado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en su condición de beneficiario, el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto en su condición de coordinador nacional de Cooperación Internacional y el representante de la Unión Europea en el país.

El objetivo general del proyecto es mejorar las condiciones de vida de la población del Valle Central de Costa Rica, a través de una mayor competitividad de dicho espacio económico, proveniente de una mayor eficiencia y calidad de su oferta de servicios y espacios.

Su objetivo específico es mejorar la eficiencia del funcionamiento del sistema urbano del Valle Central, principal espacio económico costarricense, reduciendo los actuales costes ambientales, sociales y económicos derivados de un modelo territorial insostenible.

✓ Perfil del Plan Gran Área Metropolitana

Dentro del esquema de la Fase III del PNDU se inician los procesos de Planificación Participativa como metodología básica a continuar usándose dentro de la elaboración del Plan GAM. Esta metodología se desarrolló de la siguiente manera:

- ✓ Región Metropolitana de Cartago. Realización de 14 Talleres Técnicos y 2 con participación de Alcaldes, regidores. Los resultados se encuentran disponibles en un disco compacto. Formación de la Oficina Metropolitana de Planificación Urbana. Lista de participantes por Municipalidad.
- ✓ Región Metropolitana de Heredia. Realización de 10 talleres entre noviembre y diciembre del 2003. Formación de equipo de trabajo con la Universidad Nacional, la Fundación DEMUCA, el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal y la Federación de Municipalidades de Heredia.
- ✓ Región Metropolitana de San José. Realización de 12 talleres de preparación para los talleres de Participación Ciudadana que se llevaron a cabo en el mes de enero del presente año. Formación de un equipo de trabajo con el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal y las Municipalidades del Área Metropolitana de San José.
- ✓ Está pendiente la ejecución de las actividades correspondientes en el Cantón de Alajuela.

➤ Comisión de Repoblamiento de San José

Dentro de los conceptos establecidos en la Fase I del PNDU, se apoya el proceso generado por la Comisión de Repoblamiento del Cantón Central de San José, la cual es coordinada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y la Municipalidad de San José. Dentro de ese proceso se producen los siguientes resultados:

- Estudio técnico, legal y de orientación financiera sobre las posibilidades del repoblamiento del Cantón Central de San José, que contiene políticas generales de acción.

Mediante el Decreto Ejecutivo N° 31.730-PLAN-MIVAH, del 3 de febrero del presente año, se crea el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José (**Ver Anexo N° 7**). Se definen entre otros, los siguientes objetivos: a) Procurar que las políticas de repoblamiento y renovación urbana tomen en consideración la prevención y el control de la contaminación, propiciando un uso sostenible del suelo y protegiendo la calidad del aire, b) procurar la inclusión de los sectores estatal, municipal, privado y de cooperación internacional en la gestión y financiamiento del repoblamiento y regeneración urbana, c) instaurar, mediante los entes descritos en el presente decreto, los instrumentos jurídicos y técnicos que involucren a todos los sectores comunitarios y productivos interesados.

Este decreto establece la Comisión de regeneración y repoblamiento Urbano de San José, la que está conformada por el Ministro de Planificación Nacional y Política Económica, el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, los Presidentes Ejecutivos del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Alcalde de la Municipalidad de San José. Define también en su artículo 9°,

los organismos de actuación de la Comisión: la propia Comisión, un ente consultivo y la oficina de ejecución y gestión.

➤ **Participación en la elaboración del Proyecto del Tren Eléctrico Metropolitano**

Asistencia permanente en el proceso de desarrollo del proyecto del Tren Eléctrico Metropolitano con CNFL-INCOFER-MOPT-MINAE. Colaboración en el desarrollo de estudios de prefactibilidad financiera, trazado, planos de proyecto, especificaciones técnicas a cargo de diversas compañías francesas, según convenio de cooperación no reembolsable financiado por el BID a favor del MOPT. Elaboración de borrador de Decreto Ejecutivo y respaldo al Consejo Nacional de Concesiones.

➤ **Sectorización del Transporte Público**

Apoyo a la iniciativa del MOPT en cuanto a la implementación del eje vial de transporte masivo Pavas-San José como primer ejemplo de agrupamiento de empresarios de transporte por autobús de un mismo sector del Área Metropolitana de San José. El apoyo consistió en la elaboración de perfiles urbanísticos del proyecto trazado, además de la elaboración de criterios técnicos. Otros aportes al MOPT, que es la entidad impulsora de este proyecto, incluyen la elaboración de perfiles de obra, y planos de trazado para la radial Zapote-San José, proyecto que está desarrollando el Consejo Nacional de Concesiones.

➤ **Agenda Urbana del MINAE**

Apoyo y asistencia técnica continuada en el desarrollo de la Agenda Urbana del MINAE. Algunos resultados obtenidos fueron el Decreto Ejecutivo N°. 31087 MAG-MINAE publicado en La Gaceta N° 85 del martes 6 de mayo del 2003, sobre la sustitución del MTBE con Etanol; y el apoyo en la elaboración de otros dos borradores de Decreto Ejecutivo en relación con el control de importación de vehículos usados y el incentivo a la utilización de vehículos híbridos, ambos actualmente en estudio.

IV. ACCIONES EN CURSO PARA EL PERÍODO 2004-2006

Las acciones y logros de estos primeros dos años de Administración, nos comprometen a redoblar esfuerzos orientados a la aplicación y consolidación de una política de largo plazo, enmarcada en los siguientes temas:

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Continuar las labores de fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de modo que haya mayor atracción hacia el ahorro y el crédito, apoyo a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, en particular las Mutuales de Ahorro y Préstamo y lograr una sostenibilidad de largo plazo y una mejora del desempeño

del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI).

También, continuar con la ejecución del Plan Estratégico del BANHVI, elaborado para el cuatrienio 2004-2007 y proceder a su seguimiento y evaluación.

Atención de familias en condición de pobreza

Continuar en la aplicación y profundización del principio de transparencia en la tramitación, adjudicación e inversión de los Bonos Familiares de Vivienda, mediante la participación ciudadana, el establecimiento de reglas de actuación claras, la realización de auditorías de calidad y la acreditación y evaluación del desempeño de los desarrolladores, así como la capacitación del personal técnico de las municipalidades del país en los alcances de la Directriz N°27, a través de talleres regionales.

Conseguir avances significativos en la implementación del expediente electrónico de los postulantes al BFV y en materia de permisos de construcción, para lograr establecer un modelo de gestión eficiente, eficaz y más transparente en los trámites de vivienda, enmarcados en el proceso de simplificación de trámites vigente para proyectos de urbanización de interés social.

Proseguir con la erradicación de precarios y la atención a las emergencias y los casos de extrema necesidad, según el programa de necesidades actuales y las que puedan ocurrir.

Mantener, en los próximos dos años de Administración, la meta de invertir un porcentaje de al menos el 60% del presupuesto anual del Fondo de Subsidio para Vivienda (FOSUVI) en los Cantones Prioritarios definidos por el Plan Vida Nueva.

En el proceso de **mejoramiento de la selección de beneficiarios (demanda)**, para los próximos dos años se tiene programada la verificación, identificación y selección de aquellas familias principalmente en estratos de ingreso 1 y 2 que no cuentan con terreno propio y que necesitan de una solución habitacional completa mediante el programa Compra de Lote y Construcción o compra de vivienda existente. Aproximadamente 60 proyectos de vivienda.

Dicha labor se articula tomando en consideración la base unificada y la verificación y comprobación de campo que garanticen la focalización de la oferta institucional realmente hacia las familias que ameritan la ayuda estatal por encontrarse en extrema pobreza, pobreza básica o cuyas viviendas se ubican en zonas de alto riesgo.

Entrega de Títulos de Propiedad

Se tiene como meta para los dos años de Gobierno entregar más de ocho mil títulos de propiedad.

Esta acción permitirá a las familias que cuenten con este título, acceder a un Bono

Familiar de Vivienda, para construir en lote propio, así como para mejorar, ampliar o terminar su vivienda, si reúne las condiciones del Programa RAMT.

En síntesis, para el final de la presente Administración, se espera haber beneficiado en total, a más de 15.500 familias, con la entrega de un título de propiedad.

Adicionalmente, se está trabajando en el levantamiento de imposiciones a las propiedades de parceleros del IDA y beneficiarios del IMAS y del INVU, lo que les permitiría a miles de familias la posibilidad de segregar su parcela o terreno para optar por un Bono Familiar de Vivienda o el acceso a un crédito para construir, mejorar, reparar o ampliar su vivienda, lo que aumentaría el acceso a nuevas soluciones de vivienda.

Atención de familias de clase media

Se continuará con el establecimiento y la profundización de políticas de financiamiento de vivienda para la clase media, mediante una revisión de los actuales mecanismos y la puesta en marcha de algunos nuevos.

Con base en los resultados de una consultoría de una firma española especializada, actualmente en ejecución y financiada con una cooperación técnica no reembolsable otorgada por el Banco Interamericano de Desarrollo, se espera desarrollar nuevos instrumentos financieros como la titularización de hipotecas y ampliar la intermediación financiera con las Entidades Autorizadas, lo que permitirá fortalecer y aumentar la cobertura de proyectos habitacionales en forma individual y de proyectos hacia este segmento poblacional.

Auditorías de Calidad

Para los próximos dos años se plantea continuar con los estudios muestrales de la población de bonos pagados en períodos anteriores. Particularmente, se espera

verificar a través de estas auditorías el cumplimiento de la Directriz N° 27, que actualmente regula la construcción de viviendas en proyectos amparados al Artículo N° 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.

Además, proseguir con la elaboración de propuestas de estandarización de los procedimientos y documentos que se solicitan para la adjudicación del Bono Familiar de Vivienda.

Por último, pero también de gran importancia, continuar fortaleciendo los procesos de fiscalización que desarrollan las entidades autorizadas y el BANHVI de las viviendas y obras de urbanización financiadas con el Bono Familiar de Vivienda.

Consolidación institucional y marco legal

Seguir consolidando los mecanismos de coordinación y propiciando la especialización y complementariedad institucional entre los distintos entes públicos del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos así como establecer un proceso simplificado de trámites para los conjuntos habitacionales y proyectos de urbanización de vivienda de interés social.

De igual forma para los próximos dos años de Administración, en coordinación con entidades privadas y públicas, se continuará con el impulso de nuevos proyectos de ley, entre los que cabe señalar:

Proyecto N° 15.335: Ley para facilitar la adquisición de vivienda

Las familias de la denominada “*clase media*”, ven hoy en día la adquisición de una vivienda como un logro difícil de alcanzar, dado que las tasas de interés de endeudamiento en colones son muy elevadas y los créditos en dólares estadounidenses conllevan el riesgo de devaluaciones de la moneda nacional que hagan excesivamente gravosos los créditos. Aunado a lo anterior, deben realizarse por parte de los solicitantes de un crédito, una serie de erogaciones de otra índole que desincentivan a quienes desean adquirir una vivienda.

Este proyecto de ley viene a representar una nueva herramienta jurídica que crea figuras tales como las letras hipotecarias, las unidades de desarrollo, el empleo de la titularización y los incentivos fiscales, que permitirán agilizar, flexibilizar y dinamizar el mercado de la vivienda, facilitando el acceso de la clase media a éste.

De esta forma, y como uno de los principales cambios que se propone introducir está el empleo para el financiamiento de vivienda de las denominadas **unidades de desarrollo**, las que consisten en un mecanismo mediante el cual el valor de los pagos nominales involucrados, se liga al índice de precios al consumidor (IPC), incentivando la creación de activos libres del riesgo inflacionario cuando los pagos están asociados al nivel de precios de la economía.

Proyecto N° 15.379: Ley que permite la condonación de intereses de los fideicomisos del BANHVI correspondientes a operaciones de entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que fueron disueltas o liquidadas. Expediente N° 15.379.

El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos promueve el proyecto de ley que busca eliminar la morosidad que presentan las operaciones administradas por los fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda y que fue originada en una serie de factores, entre los cuales podemos mencionar:

- ✓ La precaria situación económica de las familias que en algunos casos asumieron un crédito que realmente no podían atender.
- ✓ El traslado constante de la cartera hipotecaria de la Comisión Especial de Vivienda, que debió ser trasladada del Banco Anglo Costarricense a Coovivienda R.L., cooperativa ésta que también fue disuelta, luego a la Mutual Heredia de Ahorro y

Préstamo, la cual también fue disuelta y finalmente a la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo donde hoy día se encuentra.

- ✓ El hecho de que muchas familias habían dejado de pagar ante el ofrecimiento de que, mediante el disuelto Programa de Compensación Social, se cancelarían total o parcialmente sus deudas, lo cual no sucedió y originó una serie de trastornos en los registros y la información proporcionada a los deudores.
- ✓ La confusión de las familias en cuanto a sus obligaciones originada en la condonación de la deuda correspondiente al Bono Familiar de Vivienda.
- ✓ La incertidumbre ocasionada por la liquidación de varias entidades autorizadas, con lo que durante mucho tiempo los deudores no pudieron efectuar sus pagos.

Esta morosidad motiva que el Banco Hipotecario de la Vivienda, al no estar facultado para condonar deudas, deba dar instrucciones a los Fiduciarios para llevar a cobro judicial las operaciones lo que implica que familias, que recibieron ayuda del Estado para erradicar tugurios y para solucionar su problema habitacional, ahora pierdan dichas viviendas por la misma acción del Estado. Por tanto, con este proyecto se daría autorización al Banco Hipotecario de la Vivienda para condonar los intereses de estas operaciones evitando así un problema social de gran repercusión.

✓ **Plan de Desarrollo Urbano**

Continuar ejecutando los alcances del Convenio firmado en diciembre del 2003 con la Unión Europea, para la ejecución de la III Fase del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, en lo que corresponde a la Gran Área Metropolitana.

A nivel sectorial apoyar la responsabilidad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, así como del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica en el desarrollo de los estudios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano de las ciudades que, aun fuera del GAM, son parte del Eje Interoceánico y de las Regiones Atlántica y Pacífico Central.

Consolidar la colaboración y cooperación interinstitucional dentro del proceso de elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, por medio del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.

V. PROYECTOS DE LEY Y OTRAS NORMAS TRAMITADAS

En materia legal se han logrado avances muy importantes en la aprobación de varias iniciativas ligadas con la materia de vivienda y asentamientos humanos. Entre ellas cabe

resaltar:

Ley N° 8350: Reforma del Artículo N° 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Publicada en La Gaceta N° 77 del 23 de abril del 2003)

La aprobación de esta ley permite, entre otras cosas, brindar al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los instrumentos legales para controlar dos marcadas prácticas que se dan entre los beneficiarios del bono familiar de vivienda, como son el usufructo que, al margen de la ley, realizan algunos beneficiarios del bono, quienes han tenido acceso a una vivienda de interés social y han distorsionado ese beneficio, y la de quienes lucran con las necesidades de las personas que aspiran a un bono familiar de vivienda realizando intermediaciones indebidas y efectuando cobros no procedentes.

Ambas situaciones deterioran sensiblemente el marco ético y los fines que acompañan la ejecución de una política nacional de vivienda que busca brindar soluciones integrales al problema de vivienda de nuestro país. De ahí la necesidad de brindar a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, instrumentos para ejercer un mejor control sobre esas peligrosas prácticas que atentan contra el interés social y los derechos de las y los costarricenses.

Dicha ley se enfoca directamente en que el uso y usufructo del bien inmueble que se haya adquirido por medio del subsidio del bono de la vivienda, sea exclusivo de los miembros del grupo familiar beneficiado, a menos que se cuente con la autorización del BANHVI.

Introduce la reforma referente a la posibilidad de exigir mediante la vía ejecutiva, el reintegro del subsidio más los respectivos intereses, si se comprueba que se obtuvo el beneficio otorgando datos falsos, si se varió el destino de los fondos del subsidio, o si el propietario o los miembros del grupo familiar dañan total o parcialmente la vivienda con el fin de comercializar sus componentes, así como si se ha hecho abandono de la vivienda a favor de terceros a título oneroso o gratuito, salvo justa razón aducida previamente, que lo justifique, entre otras.

Ley N° 8351: Reforma al Artículo N° 49 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Publicada en La Gaceta N° 87 del 8 de mayo del 2003)

En la Ley del SFNV se previó que los costos administrativos del BANHVI y las Entidades Autorizadas, fueran cargados al mismo FOSUVI, y se estableció para los efectos un monto máximo del 1% de las sumas colocadas anualmente por el Fondo. Lo cierto es que se trata de un margen insuficiente que no alcanzaba a cubrir los gastos en que incurre el Banco para la administración de ese Fondo.

Dicha situación se vio adicionalmente agravada por el hecho de que el 1% autorizado, es trasladado en su totalidad a las entidades autorizadas, para cubrir los gastos básicos que éstas tienen por concepto de trámite y fiscalización de empresas desarrolladoras y constructoras, en la ejecución de los proyectos de vivienda, por lo que el Banco no se reservaba ningún monto para cubrir los gastos de la actividad que más egresos le

ocasiona.

La problemática planteada lleva entonces a que la totalidad de esos recursos de trámite y fiscalización debían ser tomados de la cuenta general del BANHVI, con lo que se afectaba su patrimonio, en perjuicio de la sostenibilidad financiera del Banco en el tiempo.

Por medio de esta ley, se reformó el Artículo N° 49 de la Ley del SFNV, se generó un incremento del 2% de los costos que se proponen cargar al mismo Fondo, y se dotó al Banco de los recursos necesarios para cumplir en forma adecuada sus labores de supervisión y control, dentro de su condición de ente técnico financiero rector del Sistema, sin afectar su patrimonio.

Ley N°8353: Aprobación de Asistencia Financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda para el pago de bonos familiares de vivienda (Publicada en La Gaceta N° 108 del 6 de junio del 2003)

Con la aprobación de esta ley se autoriza al BANHVI para que complete los montos de los bonos de aquellos beneficiarios del subsidio, que fueron aprobados por el BANHVI pero que no fueron girados por las entidades autorizadas (ya cerradas) BANCOOP R.L., COOVIVIENDA R.L., UNIVICOOP R.L., y las fundaciones FUNBAMBU y FUNDECOL.

Para el cumplimiento de esta ley, los recursos económicos serán tomados del Fondo de Subsidios para la Vivienda, al mismo tiempo que se autoriza al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares para que gire los recursos adicionales que se requieran.

Es importante mencionar que el monto a girar a cada beneficiario, se actualizará tomando en cuenta el crecimiento del valor del bono de vivienda a la fecha de la entrada en vigencia de esta ley.

Ley N° 8358: Reforma a los artículos 16, 24 y 67 Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Publicada en La Gaceta N° 209 del 30 de octubre del 2003)

Las reformas a estos artículos de la Ley del SFNV establecen limitaciones más estrictas en lo que se refiere a las personas que pueden formar parte de la Junta Directiva del BANHVI, y establece limitaciones también en aquellos casos en que sean parte de empresas constructoras o desarrolladoras de proyectos de vivienda.

Asimismo, prohíbe a las entidades autorizadas realizar en forma directa proyectos o construcciones individuales de vivienda, así como financiar total o parcialmente, con cargo a los recursos del FOSUVI, proyectos o construcciones individuales para que sean ejecutados por una empresa desarrolladora o constructora, en los que alguno de sus miembros de junta directiva, sean socios o empleados.

VI. DESAFÍOS

Los principales desafíos y retos que deben enfrentar las instituciones del Sector y en particular el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, están referidos a continuar con los esfuerzos y acciones, orientados a consolidar el trabajo realizado hasta la fecha con el propósito de atender en forma adecuada las necesidades de miles de familias que buscan satisfacer su anhelo de contar con una vivienda adecuada, en condiciones favorables, acorde con sus posibilidades económicas.

En este sentido se debe consolidar el trabajo realizado en el Banco Hipotecario de la Vivienda, que le permita continuar con una condición de estabilidad desde el punto de vista financiero y pueda contar con los recursos necesarios para financiar el Bono Familiar de Vivienda, orientado a la satisfacción de las familias en condición de pobreza y pobreza extrema.

De igual forma, se deben redoblar los esfuerzos con el propósito de identificar y asignar recursos, por medio del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), para atender las necesidades de aquellas familias de ingresos medios y medios bajos, denominada "clase media", que procuran alternativas de financiamiento para la consecución de una solución habitacional.

Otro eje importante para la determinación de una política habitacional de mediano y largo plazo, se refiere a continuar y fortalecer las acciones emprendidas que garanticen mayor transparencia en el proceso de asignación de los subsidios para vivienda, que entrega el Estado por medio del Bono Familiar de Vivienda, de tal forma que se entregue a aquellas familias que realmente lo requieren.

De igual forma se deben redoblar esfuerzos para lograr que las empresas constructoras y desarrolladoras de vivienda, continúen edificando los proyectos habitacionales utilizando los alcances de la actual directriz N° 27, emitida por el Gobierno de la República, así como fortalecer los procesos de supervisión y auditorías de calidad que permitan verificar el cumplimiento de las normas y disposiciones existentes en esta materia.

Además, se están proponiendo los siguientes proyectos de ley que tienen el mismo fin:

Propuesta de Proyecto de ley sobre Asentamientos Consolidados

En asentamientos precarios consolidados (definidos como aquellos con una ocupación pacífica e ininterrumpida, anteriores al año 2002), se pretende autorizar la realización de mejoras "in situ" con el fin de propiciar la mejoría de sus condiciones de salubridad, así como formalizar la tenencia de la propiedad entre sus habitantes, incorporándolos a la ciudad y a las posibilidades de obtención de créditos y subsidios de vivienda.

Debe contemplarse que la aplicación de esta ley, estaría supeditada a la posibilidad real de consolidación, ya que no podría realizarse en caso de riesgo para los habitantes del asentamiento, riesgo ambiental o condiciones particulares tan mínimas que no permitan la

aplicación racional de topes mínimos de tamaño de lotes, vías públicas, áreas verdes o zonas comunales y la efectiva posibilidad de brindar servicios de agua potable, electrificación, recolección de desechos sólidos así como servicios de emergencia tales como el combate de incendios o la llegada de ambulancias.

Este proyecto se fundamenta en el hecho de que estos asentamientos son habitados por personas que han establecido relaciones sociales, laborales en su lugar de residencia o en las cercanías, así como en el hecho de que su traslado a otras áreas sería excesivamente oneroso, además del desarraigo que dicha medida podría acarrear, dado que las opciones de traslado por el costo de la solución (valor de la tierra) en zonas urbanas es alto.

El propósito fundamental de este proyecto es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los moradores de los asentamientos humanos consolidados, evitar la formación de este tipo de asentamientos y brindar a quienes cumplan con los requerimientos que la ley y reglamentos establecen, la oportunidad de residir en sitios que permitan, entre otras cosas su inserción como sujetos de crédito dentro de la economía nacional, poner a derecho la situación de los inmuebles que ocupan y posibilitar que las obras de urbanización sean recibidas por los gobiernos locales, con el consecuente reconocimiento oficial de dichos asentamientos.

Elaboración de Proyecto de Ley del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Se está trabajando en la redacción de un proyecto de ley del MIVAH, el cual será presentado a la Asamblea Legislativa durante este año, el cual vendrá a definir con claridad y en un marco de legalidad las competencias y actuaciones del Ministerio, en su papel dentro del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, fortaleciendo por tanto el rol que juegan la vivienda y los asentamientos Humanos dentro de la política de Estado.

Elaboración de Proyecto de Ley de incentivos para la renovación y repoblamiento urbano

En concordancia con las conclusiones de las Fases I y II del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y la necesidad de repoblar, regenerar y renovar las áreas urbanas de las principales ciudades del país, se presentará un proyecto de ley que promueva la construcción y readecuación de edificaciones que cumplan con estos propósitos.

Por último, un paso de vital importancia dado por la presente Administración es el referido al apoyo dado a la III Fase del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Un desafío fundamental para el país es lograr que los diversos actores involucrados en este proceso (Gobierno Central, instituciones descentralizadas, Municipios y la sociedad civil organizada, entre otros), se involucren de una manera efectiva, para continuar ejecutando

este proyecto, de repercusión nacional.

ANEXOS