

Resumen Ejecutivo

Estudio sobre el avance en la implementación de la Política Nacional del Hábitat. AO-ESP-001-2026.

San José, 24 de agosto de 2026.

MIVAH-AI-0092-2026

Señor.

Guillermo Carazo Ramírez.

Ministro.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Asunto: Resumen Ejecutivo de los Resultados del Estudio sobre el avance en la implementación de la Política Nacional del Hábitat (AO-ESP-001-2026).

Estimado Jerarca:

Un gusto saludarle. Este informe fue elaborado en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo 2026, el objetivo principal fue evaluar el grado de avance en la implementación de la Política Pública sobre Hábitat y Territorio (PNH), con el fin de determinar su nivel de cumplimiento respecto a los objetivos estratégicos establecidos, la eficacia de las acciones ejecutadas por las entidades responsables, y la coherencia entre los resultados obtenidos y los principios de planificación territorial, sostenibilidad, equidad y participación ciudadana. El estudio abarcó el periodo entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2025. No se encontraron limitaciones que afectaran los objetivos o el alcance planificado. La veracidad de la información es responsabilidad de la Administración Activa, mientras que la Auditoría Interna es responsable de emitir una opinión sobre el control interno.

¿Por qué es importante?

Es relevante por cuanto el MIVAH se define como rector y coordinador principal de esta política. Su rol se desglosa en niveles políticos, técnicos y operativos, confirmados tanto por el documento de la política como por los decretos ejecutivos recientes. El análisis institucional confirma que las competencias otorgadas por ley están alineadas con las necesidades de la PNH 2021 – 2040 y que la estructura organizativa mantiene coherencia con su papel rector y coordinador.

¿Cómo lo Auditamos?

De acuerdo con nuestros objetivos en el desarrollo del estudio de Auditoría, se definieron aspectos relevantes para evaluar la efectividad del MIVAH en su rol rector y coordinador para la ejecución, seguimiento y actualización del Plan de Acción de la PNH; verificando la efectividad de los mecanismos de monitoreo, control y seguimiento anual ejecutados por la Secretaría Técnica, para garantizar la evaluación oportuna y confiable del cumplimiento de los indicadores y metas del Plan de Acción de la PNH y finalmente, evaluar la eficacia operativa de la Dirección de Gestión Integrada del Territorio y la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH, mediante la

Resumen Ejecutivo

Estudio sobre el avance en la implementación de la Política Nacional del Hábitat. AO-ESP-001-2026.

verificación del nivel de cumplimiento físico y documental de las metas estratégicas asignadas en el Plan de Acción 2021 – 2025 de la PNH, a fin de asegurar la adecuada gestión del ordenamiento territorial, la sostenibilidad urbana y la reducción del déficit habitacional.

¿Qué encontramos?

Derivado del análisis realizado por esta Auditoría, se determinó que la implementación de la PNH y la operatividad del Sistema Nacional del Hábitat presentan avances relevantes, principalmente en la existencia de instrumentos de seguimiento, elaboración de informes anuales de evaluación, desarrollo de acciones técnicas, ejecución de iniciativas vinculadas con modelos de vivienda y uso de herramientas de monitoreo institucional. Estos avances evidencian esfuerzos de la Administración por dar continuidad al proceso de implementación de la política pública y por disponer de información para el seguimiento de metas e indicadores.

No obstante, se identificaron debilidades de control interno que afectan la formalización, trazabilidad y verificabilidad de los procesos evaluados. En el ámbito de gobernanza, destacan la falta de sesiones formales del Comité Técnico durante el año 2025, la necesidad de documentar las decisiones de no conformación de mesas técnicas, la ausencia de aprobación formal del informe anual de evaluación 2025 por el Comité Director, la falta de programación de la auditoría técnica externa y debilidades en la documentación de la coordinación territorial con las AREDES. En relación con el Eje 4: Desarrollo Integral de Asentamientos Humanos y Vivienda Adecuada, se evidencian avances en proyectos urbanos integrales, gestión de datos georreferenciados, Banco de Terrenos Públicos, regularización de asentamientos, normativa sostenible y modelos de vivienda. Sin embargo, persisten debilidades relacionadas con la falta de una metodología institucional oficializada para el cálculo del déficit habitacional, la ausencia de convenios interinstitucionales vigentes para el suministro y validación de información, la definición pendiente del esquema de financiamiento del modelo VUIS, la reglamentación pendiente en materia de vivienda municipal y la necesidad de consolidar expedientes técnicos con responsables, cronogramas, productos esperados y evidencia documental suficiente.

¿Qué sigue?

Para mitigar los riesgos identificados y fortalecer el Sistema de Control Interno de la PNH, esta Auditoría recomienda lo siguiente:

A quien preside el Comité Director del Sistema Nacional del Hábitat: Documentar formalmente, mediante acta o acuerdo, las decisiones relacionadas con la no conformación de mesas técnicas o grupos de trabajo, dejando evidencia suficiente para efectos de trazabilidad, transparencia y fiscalización posterior; e incorporar en la planificación institucional la auditoría técnica externa del Sistema Nacional del Hábitat y del cumplimiento de la PNH y su Plan de Acción, definiendo plazo estimado,



Resumen Ejecutivo

Estudio sobre el avance en la implementación de la Política Nacional del Hábitat. AO-ESP-001-2026.

responsables, modalidad de ejecución, recursos presupuestarios requeridos y mecanismos de contratación o coordinación con entidades externas competentes.

A la Secretaría Técnica del Sistema Nacional del Hábitat: Elaborar y mantener una programación anual de sesiones ordinarias del Comité Técnico, conforme a la periodicidad establecida en la normativa vigente. Fortalecer el sistema de seguimiento del Sistema Nacional del Hábitat y las matrices de reporte interinstitucional de la PNH, mediante la incorporación de controles de vencimientos, alertas de atraso, perfiles de consulta para instancias fiscalizadoras, registros de modificación y mecanismos que aseguren la confiabilidad, oportunidad, integridad y trazabilidad de la información. Establecer un mecanismo formal que asegure la remisión, conocimiento, aprobación y archivo oportuno de los informes anuales de evaluación de la PNH, de manera que se fortalezca la rendición de cuentas y se facilite el seguimiento de acciones correctivas sobre metas e indicadores rezagados. Formalizar un mecanismo y/o procedimiento para documentar la coordinación territorial con las AREDES, que defina responsables, oportunidad, contenido mínimo de las minutas, forma de archivo y mecanismos de seguimiento, con el fin de evidenciar la incidencia territorial en la aprobación y ejecución de proyectos vinculados con la PNH.

A la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos: Oficializar una metodología institucional para el cálculo del déficit habitacional, que incluya fuentes de información, variables, responsables, periodicidad de actualización, criterios de validación técnica y mecanismos de control de calidad de los datos utilizados para la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública. Gestionar la formalización y vigencia de convenios interinstitucionales con entidades técnicas proveedoras o validadoras de información, tales como el INEC, universidades u otros actores pertinentes, a fin de asegurar el acceso oportuno, confiable y verificable a datos requeridos para el cálculo del déficit habitacional y el seguimiento de metas estratégicas y definir mecanismos de gestión documental que permitan: consolidar expedientes técnicos para las acciones estratégicas vinculadas con VUIS, alquileres, regularización y titulación, incluyendo estado de avance, responsables, cronogramas, productos esperados, evidencia documental, acuerdos interinstitucionales y limitaciones identificadas, con el propósito de facilitar la fiscalización y la rendición de cuentas.

Sin otro particular, se despiden atentamente.

RONALD
ESTEBAN ARAYA
LEANDRO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
RONALD ESTEBAN ARAYA
LEANDRO (FIRMA)
Fecha: 2026.08.24
11:28:01 -06'00'

Ronald Araya Leandro.
Auditor Interno.

RAL.
C.

01 de 08 Sra. Marisol Castro González. Viceministra de Planificación del MIVAH.
02 de 08 Sr. José David Rodríguez Morera, Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, MIVAH.
03 de 08 Sr. Manuel Morales Alpizar; Director Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, MIVAH.
04 de 08 Sr. Miguel Cortes Sánchez; Director Dirección de Gestión Integrada del Territorio. MIVAH
05 de 08 Sr. Despacho Ministerial / Secretaría Técnica.
06 de 08 Sr. Abelardo Quirós Rojas. Jefe de la Unidad de Planificación Institucional.
07 de 08 Sr. Rodrigo Madrigal Chaves. Supervisor de Auditoría Interna.
08 de 08 Archivo.