

Informe de Gestión

Arq. Jessica Martínez Porras
Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos

mayo 2022- julio 2023



Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Dirección: Centro Negocios SIGMA Edificio A, costado Oeste Mall San Pedro

Central Telefónica: 2202-7900

Web: www.mivah.go.cr

PRESENTACIÓN

De conformidad con lo que establece la Ley de Control Interno y las directrices emitidas por la Contraloría General de la República presento el Informe de Gestión de las labores realizadas en el desempeño del cargo como Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos durante el período de mayo 2022 a julio 2023.

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos cumple un rol estratégico en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, pues tradicionalmente la persona jerarca se ha desempeñado como Rector(a) del Sector, que en esta oportunidad aglutinó a los Ministerios de Ambiente y Energía, Agricultura y Ganadería, Obras Públicas y Transportes, Planificación y Política Económica, al Instituto de Desarrollo Rural, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, Comisión Nacional de Emergencias y Banco Hipotecario de la Vivienda.

Esta integración no es fortuita, sino que obedece precisamente a la necesidad de articular una serie de componentes que actúan sobre el territorio, así como inversiones que se proyectan y que confluyen en el Banco de Proyectos de Inversión Pública de MIDEPLAN.

Una de las necesidades fundamentales que se identificó al inicio de la gestión, fue precisamente la ausencia de una verdadera Rectoría que coordinara los programas, proyectos e inversiones sectoriales en la búsqueda de un objetivo común y en la construcción de agendas complementarias para lograr inversiones localizadas en el territorio, pero con gran impacto en la activación económica y en las condiciones de habitabilidad de los entornos urbanos.

A esta limitación se suma la inexistencia de una Secretaría Sectorial sólida conformada por un staff experto de profesionales de amplio conocimiento y experiencia, que se esperaba fuera el brazo técnico de soporte a esa Rectoría, como ocurre en el caso del Sector Infraestructura y Transportes, por ejemplo. La Secretaría del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, tuvo que ser asignada como recargo al Director de Vivienda y Asentamientos Humanos, dada la inexistencia siquiera de un equipo definido con estas funciones, las cuales tradicionalmente asumía la Unidad de Planificación del Ministerio, lo que claramente no corresponde a una coordinación de este nivel.

Aunado a lo anterior, el tema salarial asociado a los cargos profesionales de la planilla ministerial, sin duda influye enormemente en la capacidad que tiene la Administración de contratar personal idóneo para sacar adelante las tareas. En el caso del MIVAH, este factor es crítico dado el número reducido de funcionarios que laboran en la Institución y la imposibilidad de creación de nuevas plazas, como parte de las políticas de restricción del gasto público.

También debe mencionarse que durante el período 2022-2023, hubo que afrontar retos importantes derivados de la situación fiscal que desde el inicio de la gestión, generaron limitaciones presupuestarias que se reflejaron en el tope de gasto y directrices vigentes del Ministerio de Hacienda que permanentemente reducían el margen operativo, obligando además a que cualquier ahorro realizado tuviese que ser devuelto a la caja única del Estado para el pago de deuda. Esta condición se mantuvo durante todo el período, llegando incluso a comprometer el pago de algunos rubros esenciales, tal y como fue comunicado en varios oficios formalmente al Jerarca de Hacienda.

En el ámbito interno, la desarticulación constante entre las instituciones del sector vivienda, ha generado en Administraciones anteriores un divorcio entre la política urbana y la política de vivienda, aspecto que sin lugar a dudas, constituye un tema medular en el abordaje de las problemáticas de vivienda y su entorno. Este fue precisamente el norte de la presente gestión: procurar un cambio de rumbo en la forma en que se estaban invirtiendo los recursos del Estado con la asignación de bonos ordinarios y los proyectos tramitados bajo la modalidad del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), con criterios mucho más integrales y sobre todo técnicos. De allí la importancia de la propuesta de reforma integral del Sector que se impulsó desde la Rectoría, con el apoyo de la Presidencia de la República.

La decisión de colocar a la cabeza de ambas instituciones a una misma persona sin duda alguna fue un acierto, pues permitió que los funcionarios del INVU, del MIVAH y del BANHVI, estuviesen obligados a trabajar juntos y a comprender el rol complementario que cada cual asumía dentro de lo que se denominó el Sistema Nacional del Habitat.

En este marco, la gestión del MIVAH se enfocó prioritariamente en retomar las políticas públicas de vivienda, ordenamiento territorial y planificación urbana vigentes, para orientar la inversión de los recursos del BANHVI y lograr una articulación más eficaz de estas políticas con el SFNV en general.

Se definió también una línea de trabajo clara hacia el impulso y diversificación de mecanismos e instrumentos asociados con los programas de acceso a la vivienda, mejoramiento de barrios (con estrategias de renovación urbana y regularización previas a la titulación, así como de reasentamiento de zonas ambientalmente vulnerables), reciclaje de edificios y repoblamiento inclusivo de centros urbanos, gestión del riesgo desde una visión más integral que prioriza la prevención, inventario y gestión de una cartera de tierras públicas para la atención del déficit habitacional cualitativo. (DVAH, 2023)

Debe tenerse presente que el trabajo sustantivo que realiza tanto el MIVAH como el BANHVI tienen un impacto directo e indirecto en nuestros entornos, razón por la cual es nuestro deber ser proactivos y tener iniciativa para proponer ajustes en aquellos procesos que ameritan revisiones y mejoras, sin temerle al cambio.

TABLA DE CONTENIDOS

1. Presentación	3
2. Aspectos generales de contexto	
2.1. Objetivos y marco legal	5
2.2. Recursos humanos, financieros y materiales disponibles	22
2.3. Aspectos operativos: Procedimientos aprobados	24
3. Plan Nacional de Desarrollo	
3.1. Integración del Sector, metas y objetivos	25
3.2. Intervenciones públicas asociadas al PND	26
4. Políticas Públicas	27
5. Cumplimiento disposiciones y recomendaciones de los órganos de fiscalización y control.	
5.1. Contraloría General de la República	28
5.2. Defensoría de los Habitantes	29
5.3. Auditoría Interna	29
6. Acciones tomadas	
6.1. Reforma integral del sector.....	32
6.2. Principales programas y estrategias en vivienda y asentamientos humanos	
6.2.1. Ampliación y diversificación de modalidades y tipologías habitacionales	36
6.2.2. Renovación urbana, regularización y/o relocalización de AI o irregulares	44
6.2.3. Banco de suelos y gestión de cartera de propiedades públicas para proyectos de vivienda	47
6.2.4. Atención de emergencias y gestión preventiva del riesgo en VAH	48
6.2.5. Instrumentos de financiamiento para programas de vivienda y mejoramiento integral de barrios.....	52
6.3. Otros	
6.3.1. Convenios	53
6.3.2. Cooperaciones Técnicas	53
6.3.3. Investigación	53
6.3.4. Representación Internacional	53
6.3.5. Publicación de Leyes y Decretos	55
7. BANHVI	56
8. Resultados de gestión	63
9. Reflexiones finales	65

ASPECTOS GENERALES DE CONTEXTO: MARCO LEGAL Y ORGANIGRAMA

I. Objetivos legales que dan origen y fundamento al MIVAH

El Ministerio de Vivienda se crea mediante Ley General de Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la República, No. 7055 de 1980. Desde entonces, asume como misión los propósitos de la Agenda Hábitat, que busca posicionar la vivienda como un tema de la mayor prioridad política.

A nivel mundial, los 80's fueron años de reflexión y propuestas para el abordaje del fenómeno de la urbanización sobre todo de los países en vías de desarrollo, de ahí la organización de cumbres, foros y encuentros de alto nivel, donde el tema de vivienda ocupó un rol central. En este contexto surge, la Ley de Sistema Nacional Financiero para la Vivienda (SNFV) con una nueva gobernanza en materia de vivienda y atención de asentamientos humanos, con un esquema de financiamiento basado en subsidios.

Hoy precisamente toca cuestionarnos sobre el rol de las instituciones en el contexto actual y si han respondido o no de forma efectiva a las demandas de la población y a las necesidades de vivienda y espacios urbanos adecuados. Como se consignó en la Memoria Anual de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, es necesario *insistir en la importancia de trascender de las visiones “viviendistas” tradicionales hacia una visión más integrada de hábitats adecuados.* (DVAH, 2023)

Las funciones asignadas al MIVAH en materia de vivienda y su rol de rectoría, se pueden resumir en la siguiente tabla:

N° de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Ley N°6227	Ley General de Administración Pública	27, inciso 1)	ARTÍCULO 27.- 1) Corresponderá a los Ministros conjuntamente con el Presidente de la República las atribuciones que les señala la constitución y las leyes, y dirigir y coordinar la Administración, tanto central como, en su caso, descentralizada, del respectivo ramo.
Ley N°6999i	Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles	5, inciso c)	ARTÍCULO 5.- (...) c) Los traspasos de inmuebles a personas físicas, destinados a vivienda popular. El monto de la exención, así como la lista de las instituciones, serán establecidos conjuntamente por los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Asentamientos Humanos. En el caso de traspasos hechos por empresas privadas, se requerirá una certificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en la que conste que los inmuebles por ellas transferidos cumplen con los requisitos señalados para la construcción de vivienda popular, y que su valor se encuentra dentro del límite fijado en el párrafo anterior.

N° de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Ley N°7527	Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos	67 inciso b)	ARTÍCULO 67.- (...) <p>b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación.</p>
Ley N°7769	Ley de Atención a las Mujeres en Condiciones de Pobreza	11	ARTÍCULO 11.- Listas de participantes. Anualmente, en enero, la Comisión nacional interinstitucional de atención a las mujeres en condiciones de pobreza deberá enviar, al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, la lista de mujeres que participaron en los programas establecidos en la presente ley durante el año anterior. <p>La inclusión en esta lista dará prioridad a las mujeres para ser beneficiarias del bono gratuito de la vivienda, de acuerdo con los requisitos de ley.</p> <p>Para el cumplimiento de estas disposiciones, ese Ministerio diseñará un programa específico anual, que deberá presentarse ante la Comisión interinstitucional y será evaluado semestralmente.</p>
Ley N°7935	Ley Integral para la Persona Adulta Mayor	26 y 30	ARTÍCULO 26.- Financiamiento <p>El Ministerio de Vivienda deberá elaborar normas especiales que permitan la adjudicación expedita de bonos familiares de la vivienda a la población adulta mayor que los requiera.</p> <p>ARTÍCULO 30.- El Banco Hipotecario de la Vivienda deberá promover la adjudicación del derecho de uso y habitación de viviendas a favor de las personas adultas mayores que carezcan de ellas. La regulación de este derecho será responsabilidad del Ministerio de la Vivienda, según las recomendaciones del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor.</p>
Ley N°8764	Ley General de Migración y Extranjería	33, párrafo final	ARTÍCULO 33.- (...) <p>La Dirección de Migración y Extranjería, con base en criterios emitidos por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el IMAS, podrá exonerar a las personas extranjeras de dicho pago, cuando la condición socioeconómica así lo justifique. Además, podrá hacerlo, mediante resolución fundada, cuando por medios razonables se determine dicha situación de vulnerabilidad social.</p>
Ley N°9976	Movilidad peatonal	3	ARTÍCULO 3.- Declaratoria de interés público. Se declara de interés público la movilidad peatonal integral, incluyendo sus traslapes con otros tipos de movilidad. La promoción y divulgación, tanto de esta declaratoria como de la presente ley, estarán a cargo de las municipalidades y contarán con el apoyo del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), del Consejo Nacional de Transporte Público (CTP), del Consejo Nacional de Vialidad (Conavi), del Consejo Nacional de Seguridad Vial (Cosevi), del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), de la Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), de la Asociación de Alcaldes e Intendentes (ANAI), del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), de las compañías prestadoras de servicios de electricidad, de las compañías de suministro de agua potable, de las compañías de telecomunicaciones e infraestructura de redes, del Instituto de Desarrollo Rural (Inder), de la Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (Dinadeco), del Consejo Nacional de Personas con Discapacidad (Conapdis), del Ministerio de Salud, del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplán) y del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (Incofer), del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y de las Asociaciones de Desarrollo Integral.

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°26831 de 23 de marzo de 1998 ⁱⁱ	Reglamento Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad	103	Artículo 103.- Fiscalización. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Ministerio de Salud Pública, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, las Municipalidades y demás entidades competentes de revisar planos y conceder permisos de construcción y remodelación o cualquier otra autorización similar, deberán controlar y fiscalizar que las disposiciones pertinentes contenidas en el presente reglamento se cumplan en todos sus extremos.
Decreto Ejecutivo N°30419-MCM-MTSS-MIVAH- MI-DEPLAN de 22 de enero del 2002	Reglamento a la Ley N°7769 de Atención a las Mujeres en Condiciones de Pobreza y sus Reformas	20 inciso d) y 23 inciso d)	Artículo 20.-De las instituciones ejecutoras del Programa: Corresponde a cada una de las instituciones ejecutoras, orientar los recursos destinados a las mujeres en condiciones de pobreza hacia el desarrollo y ejecución del programa de la siguiente forma: (...) D- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos: Corresponderá al MIVAH los siguientes aportes: 1. Diseñar una propuesta específica anual para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda a las Mujeres participantes del Programa, la cual deberá presentarse a la Comisión Nacional Interinstitucional. 2. Asignar un porcentaje anual del número de bonos de la vivienda para las mujeres del Programa. (...) Artículo 23.-De las acciones del Programa: Mediante procedimientos sistematizados y planificados se abarcarán al menos las siguientes acciones: (...) d) Acceso a vivienda digna, con base en una lista de las mujeres participantes en el Programa, el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, dará prioridad de inclusión a las mujeres para ser receptoras del bono gratuito de la vivienda, de acuerdo con los requisitos de ley. (...)
Decreto Ejecutivo N°31730-MIDEPLAN-MIVAH de 3 de febrero del 2004	Crea Programa de Renovación Urbana Repoblamiento del Cantón Central de San José	7 y 8	Artículo 7º-Integración. La Comisión de Renovación Urbana y Repoblamiento del Cantón de San José, estará integrada por la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Ministro de Obras Públicas y Transportes (MOPT), la Ministra de Cultura y Juventud (MCJ), el Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Presidente Ejecutivo del Instituto 'Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA) y el Alcalde de la Municipalidad de San José; o quien en defecto los Jerarcas de dichas instituciones designen. Los Jerarcas anteriormente citados, o quien ellos designen tendrán dentro de la Comisión, derecho a voz y a voto. La coordinación de la Comisión corresponderá a la Alcaldía de San José, según lo establece el Reglamento de Desarrollo Urbano del Cantón de San José. Disposiciones Generales de la Municipalidad de San José, en su artículo 6. (...) Artículo 8º-Competencia. La Comisión de Renovación Urbana y Repoblamiento del Cantón de San José, tendrá las facultades suficientes para que, por medio de las competencias de cada uno de sus miembros, pueda definir las normas, procedimientos y políticas de renovación y repoblamiento urbano. Además, será competente para acordar lo siguiente: a) Avalar los proyectos que formarán parte del Banco de Proyectos de Renovación Urbana. b) Recomendar los incentivos que se otorgarán a los proyectos que formen parte del Banco de Proyectos de Renovación Urbana. Los incentivos recomendados, cuando proceda serán aplicados por la Sección de Permisos de Construcción de la Municipalidad de San José, los cuales podrán ser uno o varios de los incentivos contemplados en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Cantón de San José. Disposiciones Generales de la Municipalidad de San José, en el artículo 10.

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°33615 de 22 de noviembre del 2006	Oficialización del Portal Oficial del Gobierno de Costa Rica para Trámites de Construcción	4 y 6	<p>Artículo 4º-Para el buen funcionamiento del presente Portal Oficial se crea un Comité Colegiado permanente para coordinar cualquier variación o modificación que se realice al mismo, tanto en su forma como en su contenido. Este Comité estará integrado por un funcionario administrativo y un funcionario técnico designados por la Dirección Ejecutiva del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica; por un funcionario administrativo y un funcionario técnico del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos; así como, por un funcionario administrativo y un funcionario técnico del Ministerio de Economía, Industria y Comercio. De este último será un funcionario administrativo de la Dirección de Mejora Regulatoria y el técnico de la Unidad de Informática de dicho Ministerio.</p> <p>Artículo 6º-La función de ente coordinador del Portal Oficial estará a cargo de manera conjunta por parte del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, mediante la Dirección de Mejora Regulatoria y Reglamentación Técnica; así como por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. El ente administrador de dicho sitio será el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.</p>
Decreto Ejecutivo N°36550-MPMIVAH-S-MEIC de 28 de abril del 2011	Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción	15 y 16	<p>Artículo 15.-Creación de la Comisión Interinstitucional. Se constituye la Comisión Interinstitucional para analizar los trámites de revisión de planos de construcción, la cual tendrá dentro de sus funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Emitir criterio para desarrollar, modificar y actualizar las listas de revisión y los protocolos de inspección. b. Proponer las reformas legales y reglamentarias, en materia de trámites para la revisión de planos de construcción, cuando así procedan. c. Proponer mejoras que agilicen los procesos de fiscalización en materia de construcción. d. Proponer medidas de mejora regulatoria, simplificación, coordinación y estandarización en procedimientos de inspección y revisión. e. Analizar y sugerir, a las instituciones competentes, mejoras al régimen sancionatorio f. Velar por que en el sitio web www.tramitesconstruccion.go.cr, se mantengan actualizadas las listas de revisión. <p>Con el objetivo de cumplir las funciones, la Comisión podrá nombrar una subcomisión que será conformada por un representante de cada uno de los integrantes de la comisión y se podrá reunir una vez al mes, o más en caso de ser convocado por el representante del MIVAH. (Así reformado por el artículo 2º del decreto ejecutivo N°43318 del 29 de octubre de 2021)</p> <p>Artículo 16.-Integración de la Comisión La comisión interinstitucional creada en el artículo anterior estará integrada de forma permanente por:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Un representante del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien preside. <p>(...)</p> <p>Cada uno de los representantes debe tener la potestad de tomar decisiones y analizar temas importantes y podrá designar a un suplente a cargo de la persona jerarca. Los representantes de instituciones que no forman parte del Poder Ejecutivo deben contar con la anuencia del jerarca institucional. La Comisión sesionará al menos una vez cada 3 meses de manera ordinaria y cada vez que sea convocada por la presidencia de la Comisión.</p> <p>La Comisión tendrá la facultad de invitar a sus sesiones a representantes del sector público y privado, diferentes a los enunciados en este artículo quienes no tendrán voto.</p> <p>El quórum y las demás disposiciones sobre este órgano colegiado se regirán por el Capítulo III, Título II del Libro I de la Ley General de la Administración Pública, Ley No 6227 de 02 de mayo de 1978 y sus reformas, concerniente a los Órganos Colegiados.</p> <p>(Así reformado por el artículo 2º del decreto ejecutivo N°43318 del 29 de octubre de 2021)</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°37615-MP de 04 de marzo del 2013	Reglamento a la Ley N°8228 del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica	67 bis	<p>Artículo 67 bis. -Estudio específico para un edificio existente. A solicitud de parte, el BCBCR deberá revisar los casos de edificaciones existentes a los cuales no sea aplicable la normativa técnica emitida por éste, por razones de índole técnica, imposibilidad material o inviabilidad financiera del proyecto.</p> <p>Para lo anterior, el BCBCR realizará un análisis técnico detallado a fin de determinar si es posible implementar la solución propuesta por el administrado, para lo cual deberá demostrar que los objetivos de desempeño de la protección contra incendios se cumplen y se brindará un grado razonable de seguridad a los ocupantes y a la estructura. El BCBCR tendrá un plazo de 15 días hábiles para resolver.</p> <p>(...)</p> <p>Adicionalmente, si el caso se encuentra financiado por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a la comisión se convocará:</p> <p>a) Un representante del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).</p> <p>b) Un representante del Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).</p> <p>Los representantes de las comisiones serán nombrados formalmente por las instituciones, los cuales podrán ser nombrados de manera permanente, o de manera específica para cada caso.</p> <p>La comisión que analice el caso específico emitirá un informe técnico en un plazo de 10 días hábiles al BCBCR, el cual utilizará como insumo para emitir el criterio final.</p> <p>Los miembros de la comisión mantendrán la confidencialidad de la información que obtengan producto del caso según el artículo 20 de la Ley 8228.</p> <p>(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43733 del 12 de octubre del 2022)</p>
Decreto Ejecutivo N°37623-PLANMI-NAET-MIVAH de 27 de noviembre del 2012	Oficializa la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040		<p>5. Orientación Estratégica</p> <p>(...) Por lo tanto, la PNOT es un instrumento de planificación estratégica para el direccionamiento, a largo plazo, de las acciones del Estado, a través de los diferentes Planes Nacionales de Desarrollo (PND), cuya finalidad es alcanzar una serie de objetivos identificados como comunes y que constituyen un proyecto país. Una vez aprobada la política, MIDEPLAN junto con el MIVAH, velará por su incorporación en los Planes Nacionales de Desarrollo venideros.</p> <p>(...)</p> <p>11. Mecanismos de Gestión</p> <p>(...) El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos fungirá como cabeza del Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial y como organismo de soporte técnico para dicho Consejo. El Ministro de Vivienda y Asentamientos será el encargado de convocar y dirigir las sesiones del consejo en estrecha coordinación con MIDEPLAN.</p> <p>Los siguientes jerarcas formarán el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial:</p> <p>. Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) (...)</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°38209-PLANMIVAH de 20 de enero del 2014	Oficializa Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030 (PNVAH) y su Plan de Acción	4, 6, 9 y 10	<p>Artículo 4º-Instrúyase al MIVAH y demás entidades públicas responsables, para que, según sus competencias y atribuciones legales, ejecuten, evalúen y rindan cuentas sobre el adecuado y oportuno cumplimiento de la presente Política y su Plan de Acción, así como su gestión consistente con los subsiguientes planes nacionales de desarrollo.</p> <p>Artículo 6º-Para el período comprendido entre los años 2013 y 2030, ejecútese la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos y su Plan de Acción, instrumentos elaborados de conformidad con las siguientes aspiraciones, ejes, objetivos, lineamientos y acciones estratégicas:</p> <p>1. Eje Político-administrativo:</p> <p>Aspiración:</p> <p>Que el MIVAH fortalezca su capacidad de gestión para apoyar en el ejercicio de la rectoría del sector, mediante la creación del Sistema Nacional del Hábitat Humano (SNH), promoviendo la participación activa y coordinada de los actores sociales, privados y estatales y simplificando la gestión administrativa y de información.</p> <p>Objetivo general:</p> <p>Crear el Sistema Nacional del Hábitat Humano que operará bajo la dirección y coordinación del MIVAH, para que integralmente vincule y coordine las políticas, planes, programas, acciones estratégicas e intervenciones públicas y privadas, dirigidas a la satisfacción de las necesidades de vivienda y de los asentamientos humanos, en el contexto general del Hábitat Humano, propiciando la participación activa de todos los actores sociales. (...)</p> <p>Artículo 9º-Para la gestión, monitoreo y evaluación de la Política y su Plan de Acción, así como para medir constantemente el nivel de avance y logro de las metas y objetivos que ambos instrumentos postulan, con la oportuna colaboración de las instituciones del Estado, el MIVAH desarrollará un sistema de información cualitativa y datos estadísticos tales como: déficit habitacional, cambios demográficos, mercado inmobiliario, tenencia de la tierra, costos constructivos, servicios públicos e infraestructura requerida, programas de subsidio y financiamiento hipotecario, técnicas constructivas eficientes y sostenibles, proyectos de vivienda, buenas prácticas en mejoramiento de barrios, necesidades habitacionales, sociales y culturales de grupos específicos de población, así como para evaluar el estado general de las viviendas.</p> <p>Artículo 10.-Para propiciar el fortalecimiento de la imprescindible coordinación intersectorial e interinstitucional en el adecuado desarrollo integral de la vivienda y los asentamientos humanos, el Poder Ejecutivo impulsará la promulgación de la Ley de creación del Sistema Nacional del Hábitat Humano. En tanto se promulgue la mencionada norma, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, ejercerá la coordinación de la acción intersectorial e interinstitucional en la ejecución de la presente Política y su Plan de Acción, que incluye el seguimiento y monitoreo de los avances en el cumplimiento de sus objetivos, acciones y metas, mediante los indicadores de gestión e impacto que estarán incorporados en la planificación del desarrollo nacional y regional, en el Plan Nacional de Desarrollo y los Planes Operativos de las instituciones. Ese seguimiento de la Política y su Plan de Acción será coordinado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, con el Sistema Nacional de Planificación y el Sistema Nacional de Evaluación y Seguimiento del Ministerio de Planificación y Política Económica-MIDEPLAN, por medio de los procedimientos establecidos.</p>

N° de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°38334-MIVAH-PLAN-MINAE-MOPT de 10 de marzo del 2014	Aprueba Plan GAM 2013-2030 Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana	6 y 7, párrafo final	<p>Artículo 6°-De las entidades competentes de la gestión del Plan. La responsabilidad de la ejecución, revisión y vigilancia del cumplimiento del Plan GAM corresponderá a la Dirección de Urbanismo del INVU , en función de lo establecido en el artículo 2°, 7° y 8° de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y MIDEPLAN según la ley de Planificación Nacional, N° 5525 del 2 de mayo de 1974 quienes deberán coordinar con el Ministro del MIVAH las acciones de la administración pública y el PNOT (Decreto Ejecutivo N° 37623-Plan MINAET-MIVAH) y PLANOT.</p> <p>Artículo 7°-Modificación y actualización del PLAN GAM. (..)</p> <p>El INVU con el MIVAH deberá remitir un informe resumen de las modificaciones de los planes regionales y locales a MIDEPLAN en forma anual para facilitar la integración con la planificación regional y nacional.</p>
Decreto Ejecutivo N°39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR de 11 de agosto del 2015	Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores	31	<p>Artículo 31.-Metodología para la incorporación de la variable ambiental en los planes reguladores. En un plazo no mayor a dos años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, el MIVAH, en coordinación con MINAE y SETENA, deberá emitir un nuevo reglamento que establezca la metodología y el orden de la incorporación de la variable ambiental en los planes reguladores. (Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N°42562 del 24 de agosto del 2020)</p>
Decreto Ejecutivo N°41136-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR de 10 de abril del 2018	Oficialización de la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 y el Plan de Acción 2018-2022	3 y 4	<p>Artículo 3°-Las instituciones públicas que conforman el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos y el Sector Ambiente, Energía, Mares y Ordenamiento Territorial, deberán realizar las gestiones internas y externas, presupuestarias y administrativas necesarias, para contar con los recursos para el cumplimiento de esta Política y su respectivo Plan de Acción y reflejar las mismas en sus Planes Anuales Operativos en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.</p> <p>Artículo 4°-El Rector del Sector Ambiente, Energía, Mares y Ordenamiento Territorial y su respectiva Secretaría Técnica serán los responsables del seguimiento a la ejecución del Plan de Acción de la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2022, lo anterior en estricta coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Consejo Nacional de Planificación Urbana y su Secretaría Técnica.</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°41882-MPMIVAH de 28 de junio del 2019	Oficialización y declaratoria de interés público de la Estrategia Puente a la Comunidad	3 y 5	<p>5 Artículo 3.- Funciones del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos: Le corresponderá al MIVAH:</p> <p>a) Emitir y publicar en su sitio web, la estrategia Puente a la Comunidad, así como informes anuales de resultados y actualizaciones;</p> <p>b) Priorizar, diseñar, dar seguimiento y evaluar los planes de intervención específicos en asentamientos informales, en coordinación con las instituciones competentes, municipalidades, comunidades beneficiarias, sociedad civil, la empresa privada, academia, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, agencias de cooperación internacional y demás actores intervinientes.</p> <p>c) Revisar permanentemente las disposiciones técnicas, administrativas, reglamentarias y legales, que afecten la intervención integral y el mejoramiento de los asentamientos informales, en cuenta los procesos de regularización, titulación y ajustes urbanísticos, y proponer normas experimentales y reformas legales.</p> <p>d) Velar por la participación de las comunidades beneficiarias organizadas en todo el proceso de diseño, ejecución y seguimiento del plan específico de intervención de cada asentamiento informal, mismos que el MIVAH publicará en su sitio de internet.</p> <p>e) Gestionar con las instituciones del Poder Ejecutivo, las municipalidades, entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la banca y la cooperación internacional, todo tipo de acuerdos, convenios, procedimientos, recursos técnicos y financieros que faciliten y aceleren la intervención en asentamientos informales, de conformidad con lo dispuesto en la legislación nacional y en armonía con planes urbanos integrales.</p> <p>f) Diseñar y mantener actualizada una base de datos digital y sistemas de información geográfica, de terrenos públicos de vocación residencial, propiedad de las instituciones del Poder Ejecutivo y las municipalidades.</p> <p>g) Caracterizar con información sociodemográfica, cultural, económica, ambiental, de servicios y de toda índole los asentamientos informales, con información disponible del Instituto Mixto de Ayuda Social, el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Sistema Nacional de Información Territorial y otras entidades lo anterior con sustento en la declaratoria de interés público de la estrategia Puente a la Comunidad.</p> <p>h) Velar porque las acciones relativas a la vivienda adecuada y asentamientos humanos en los planes de intervención, se aborde con enfoque de género, derechos humanos, diseño universal y tipologías, según características socioculturales, planificación urbana y ordenamiento territorial.</p> <p>Artículo 5.- Comisión Interinstitucional: La Presidencia de la República y el MIVAH, conformarán conjuntamente y de inmediato, con representantes institucionales y sectoriales, una comisión interinstitucional para que presente en el plazo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la publicación del presente decreto, una propuesta de reformas administrativas y legales que faciliten y aceleren la intervención integral en los asentamientos informales.</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°43580-MPPLAN de 01 de junio del 2022	Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo	5; 7, inciso b) y m); 8 inciso a) y c); 9; 10 y Transitorio Único	<p>Artículo 5.- De los Ministros Sin Cartera. El Presidente de la República podrá nombrar funcionarios con el rango de Ministro Sin Cartera ministerial, los que desempeñarán una función esencialmente política, cuando a su juicio, se requiera.</p> <p>Serán funciones de los Ministros Sin Carera, las siguientes:</p> <p>a) Asistir con voz y voto a sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Gobierno.</p> <p>b) Apoyar políticamente al Presidente de la República en la actividad encomendada.</p> <p>c) Cualquier otra a solicitud del Presidente de la República o en relación con el Sector Estratégico Gubernamental al que pertenezca.</p> <p>Artículo 7.- De los Sectores Estratégicos Gubernamentales: creación e integración. Créanse los Sectores Estratégicos Gubernamentales que estarán conformados por los órganos y entes de la Administración Central y Descentralizada, con propósitos y competencias afines a una actividad estratégica gubernamental, con el fin de establecer un modelo de organización del Poder Ejecutivo que permita un cabal direccionamiento y coordinación política de la Administración Pública y garantice una eficaz y eficiente gestión de la Administración Pública.</p> <p>Con fundamento en lo anterior y con la finalidad de establecer las coordinaciones que correspondan en beneficio de la conducción de las políticas públicas sectoriales, un órgano u ente público podrá formar parte de uno o más sectores según la naturaleza de su función.</p> <p>La definición de los Sectores y su integración institucional, se señala a continuación:</p> <p>(...)</p> <p>b) Sector Bienestar, Trabajo e Inclusión Social:</p> <p>1. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIV AH)</p> <p>(...)</p> <p>m) Sector Vivienda, Hábitat y Territorio</p> <p>1. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIV AH)</p> <p>(...)</p> <p>El Rector del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, será la persona que ocupe el cargo de Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos. (...)</p> <p>Artículo 8.- Consejos Presidenciales. Se establecerán los siguientes Consejos Presidenciales como instancias políticas de alto nivel ejecutivo de la Presidencia de la República, encargadas de definir la política pública prioritaria del Presidente de la República en materia de planificación del desarrollo nacional y fortalecimiento de la seguridad ciudadana del país. Su integración será mixta (público y privada) y los presidirá el Presidente y Vicepresidentes de la República o un Ministro Rector, quienes fungirán como coordinadores de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento para cada cada Consejo.</p> <p>a) Consejo Nacional Ambiental: tendrá la finalidad y conformación señaladas en los artículos 77, 78 y 79 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 04 de octubre de 1995. Además de las instituciones señaladas en el artículo 79 del mismo cuerpo normativo, estará integrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIV AH), y el Instituto Costarricense de Pesca y Acuicultura (INCOPECA). Dicho Consejo estará bajo la coordinación del Ministro Rector del Sector Ambiente y Energía. Ministros Rectores Sectoriales a dar el seguimiento a las metas sectoriales y nacionales, propiciando su monitoreo y evaluación permanente.</p> <p>(...)</p> <p>c) Consejo Presidencial Económico: estará integrado por la Segunda Vicepresidencia de la República, los Ministros Rectores de los sectores: Hacienda Pública, Productivo y Desarrollo Regional, Obras Públicas y Transportes, Sector Ciencia, Tecnología e Innovación, Agropecuario, Vivienda, Hábitat y Territorio, y los jefes del Ministerio de Comercio Exterior y del Banco Central de Costa Rica.</p> <p>rectores para su formulación e implementación.</p>

N° de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°43580-MPPLAN de 01 de junio del 2022	Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo	5; 7, inciso b) y m); 8 inciso a) y c); 9; 10 y Transitorio Único	<p>Artículo 9.- De los Consejos Presidenciales. Son funciones de los Consejos Presidenciales:</p> <p>a) Conocer, aprobar y articular políticas, programas y proyectos estratégicos de Gobierno en los ámbitos de gestión gubernamental prioritarios para el desarrollo ambiental, social, económico del país y el fortalecimiento de la seguridad ciudadana, para el cumplimiento de las prioridades establecidas por mandato presidencial; instrumentos de gestión que deberán someterse respectivamente, al conocimiento de los ministros.</p> <p>b) Proponer estrategias de coordinación interinstitucional e intersectorial que faciliten la implementación de la Estrategia de Desarrollo Nacional.</p> <p>c) Propiciar espacios de participación ciudadana y de gobernanza multinivel (ámbito nacional, sectorial, regional y local), así como entablar relaciones de coordinación y cooperación con otros Poderes de la República, gobiernos locales, organizaciones del sector productivo y sociedad civil organizada de forma tal que coadyuven en la toma de decisiones públicas.</p> <p>d) Instruir a los Ministros Rectores Sectoriales a dar el seguimiento a las metas sectoriales y nacionales, propiciando su monitoreo y evaluación permanente.</p> <p>Artículo 10.- De los Consejos Sectoriales Los Consejos Sectoriales son mecanismos de coordinación y asesoría que integra a todos los jerarcas de órganos y entes que conforman el Sector Estratégico Gubernamental respectivo.</p> <p>Dichos Consejos serán convocados y presididos por el Ministro Rector con el apoyo de una Secretaría Sectorial, pudiéndose convocar a los órganos y entes que le conforman en su totalidad o bien aquellos que requieran para el asunto a tratar; se reunirán de manera ordinaria una vez al mes y extraordinariamente según lo requiera el Ministro Rector. El Ministro Rector podrá convocar e invitar al Consejo Sectorial, a cualquier funcionario público o representante del Sector Privado o sociedad civil organizada con el propósito de que aporte al análisis y generación de acciones estratégicas para el Sector Estratégico Gubernamental.</p> <p>Los Consejos Sectoriales tendrán las siguientes funciones:</p> <p>a) Promover estudios sectoriales y coordinar los procesos de planificación sectorial con visión-país de mediano y largo plazo.</p> <p>b) Participar activamente en la formulación, seguimiento y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo y el correspondiente Plan Sectorial, y en cualquier otro instrumento de política pública del Sector Estratégico Gubernamental.</p> <p>c) Conocer sobre los programas y proyectos sectoriales de inversiones que deben ser ejecutados por los órganos y entes del Sector.</p> <p>d) Formular y ejecutar metas sectoriales y regionales, verificándose su viabilidad y factibilidad.</p> <p>e) Proponer directrices para la programación, ejecución y evaluación de políticas, planes, programas y proyectos de los órganos y entes del sector.</p> <p>f) Dar seguimiento a la ejecución de los planes estratégicos, operativos institucionales y los presupuestos de los órganos y entes del respectivo sector y su vinculación con la Estrategia Nacional de Desarrollo implementada en el Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Sectorial Nacional.</p> <p>g) Conocer y avalar los informes anuales respecto al cumplimiento de los planes sectoriales y de las metas establecidas al Sector en el Plan Nacional de Desarrollo.</p> <p>h) Velar por una efectiva rendición de cuentas del Sector.</p> <p>i) Constituir comisiones especiales de trabajo, permanentes o temporales, para desarrollar temas específicos de su competencia.</p> <p>j) Articular acciones intersectoriales con los demás Consejos Sectoriales.</p> <p>k) Cualquier otra función encomendada por el Ministro Rector.</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Decreto Ejecutivo N°43580-MPPLAN de 01 de junio del 2022	Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo	5; 7, inciso b) y m); 8 inciso a) y c); 9; 10 y Transitorio Único	<p>Transitorio Único. Los Ministros rectores señalados en el artículo 11° del Decreto Ejecutivo N°41187-MP-MIDEPLAN del 20 de junio del 2018, continuarán a cargo de velar por la ejecución y el seguimiento del Plan Nacional de Desarrollo y de Inversión Pública 2019-2022.</p> <p>“Artículo 11.- Las y los Ministros Rectores. El Presidente de la República delega en una Ministra o Ministro, con o sin cartera, las siguientes rectoría:</p> <p>(...)</p> <p>l) Ordenamiento territorial y asentamientos humanos, bajo la rectoría de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, integrada por las siguientes instituciones: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), e Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), Instituto de Desarrollo Rural (INDER).”</p>
Decreto Ejecutivo N°42015-MAG-MINAE-S- MIVAH de 25 de octubre del 2019	Reglamento de coordinación interinstitucional para la protección de los recursos hídricos subterráneos	6 y 23	<p>Artículo 6.- De la coordinación interinstitucional</p> <p>El Estado, mediante el MINAE y en coordinación con MAG, MIVAH y el Ministerio de Salud, por medio de la SETENA, AyA, SFE, SENASA, INTA, SENARA, INVU, Dirección de Aguas y las respectivas Municipalidades, deberán resguardar la protección del recurso hídrico, a fin de implementar las medidas de protección necesarias, considerando el necesario equilibrio con el desarrollo sostenible del país y teniendo en cuenta los avances de la ciencia y la técnica que permiten la mitigación de impactos.</p> <p>Sección VII. Rectoría del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en Ordenamiento Territorial</p> <p>Artículo 23. - Coordinación del Sector de Ordenamiento Territorial</p> <p>En ejercicio de la rectoría del Sector de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos, el ministro o la ministra rectora emitirá las Políticas de Ordenamiento Territorial, las cuales deberán contemplar la protección del recurso hídrico subterráneo, y realizará la coordinación y articulación necesaria con los entes públicos que intervengan en el Ordenamiento Territorial. Además, en conjunto con la rectoría del sector ambiental, velará por la coordinación de los entes involucrados en la evaluación de impacto ambiental de las AOP y en la implementación de los Planes Reguladores.</p>
Decreto Ejecutivo N°43102-MAG de 29 de junio del 2021	Reglamento de la Ley N° 9036 Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER)	12	<p>Artículo 12.- Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial</p> <p>La Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial establecerá el marco institucional que orientará la formulación, ejecución y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial, estableciendo los compromisos y responsabilidades de la Administración Pública de conformidad con los principios orientadores, propósitos y objetivos establecidos en los artículos 4 y 5 de la Ley 9036.</p> <p>El Inder en conjunto con el MAG, MIVAH y el MIDEPLAN, coordinará interinstitucionalmente para la elaboración del Plan Nacional en lo atinente al desarrollo rural territorial, debiendo articular la Política de Estado de Desarrollo Rural Territorial con los planes regionales, territoriales, sectoriales, así como los compromisos y responsabilidades de la Administración Pública.</p> <p>El Plan Nacional de Desarrollo se realizará por períodos de cinco años y será revisado anualmente, pudiendo modificarse en cualquier momento cuando se considere necesario.</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Directriz N°27-MP-MIVAH-2003 de 1° de setiembre de 2003	"Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización"	2, 3 ,4 y 7	<p>Artículo 2°-Población Objetivo. El perfil de las familias que el MIVAH desea impulsar en el desarrollo de proyectos habitacionales financiados mediante la aplicación del artículo 59 de la ley del SFNV es, preferiblemente, familias con ingresos inferiores al estrato 1,5. (1,5 salarios mínimos). Sin embargo, también se considera importante y deseable que dentro de los proyectos se propicie la integración social, por medio de la participación de familias de diversos estratos socioeconómicos, así como la inclusión de familias con miembros con discapacidad o de la tercera edad y familias jefeadas por una sola persona. Las familias potenciales beneficiarias de proyectos de vivienda deberán ser, preferiblemente, habitantes de las zonas circundantes, con el fin de mantener, en la medida de lo posible, las redes sociales y económicas ya construidas y evitar el desarraigo</p> <p>Artículo 3°-Criterios para la selección de terrenos. Se desarrollarán, preferiblemente, proyectos habitacionales de baja escala, evitando los megaproyectos, con un máximo de 200 viviendas por desarrollo. Las excepciones a esta norma deberán ser aprobadas expresamente por el MIVAH.</p> <p>Las soluciones podrán ser propuestas bajo la modalidad de condominio o individualmente, de acuerdo con su ubicación geográfica y con la necesidad de vivienda que determinen los estudios que realice el MIVAH. También se podrán considerar proyectos que presenten empresas constructoras o desarrolladoras particulares, los cuales deberán evaluarse a la luz de las prioridades establecidas por el Ministerio. (...)</p> <p>Artículo 4°-Criterios para el Diseño y Construcción de las Viviendas. En el artículo 5 de la presente Directriz denominada "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y LINEAMIENTOS PARA LA ESCOGENCIA DE TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN", el MIVAH establece las tipologías de vivienda que deberán ser utilizadas en los proyectos. (...)"</p> <p>Los diseños deberán estar a cargo de un profesional responsable en la rama de la Arquitectura o Ingeniería, con membresía activa en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), el cual deberá contemplar aspectos ambientales, arquitectónicos y climáticos existentes en el sitio del proyecto, a partir de las tipologías definidas por el MIVAH. Estos diseños deberán estar fundamentados en estudios, hechos por profesionales o laboratorios inscritos en el CFIA, de suelos, de hidrología, de estabilidad de taludes, de percolación y otros, los cuales deberán tener una cobertura y precisión tal que se minimice la ocurrencia de imprevistos en el proceso constructivo. (...).</p> <p>Artículo 7°—Tipologías Arquitectónicas. Región Tipología III: Se clasificarán dentro de este grupo las viviendas ubicadas en zonas con carácter de reserva indígena, área de protección indígena y otros. (...)</p> <p>El MIVAH dispone de diseños con tipologías de este tipo, previamente consultadas y aprobadas por los usuarios de estas zonas en anteriores proyectos, que pueden ser usados como referencia en el momento que se requieran. (...)</p>
Directriz N°54-MP-MIVAH-2016 de 24 de agosto del 2016	Definición de población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV	9	De conformidad con las especificaciones establecidas en la presente Directriz, el BANHVI podrá solicitar la colaboración del MIVAH para la definición de un segmento de población prioritaria para un proyecto de vivienda de interés social financiado al amparo del artículo 59 de la LSFNV.
Directriz N°36-MP-MIVAH-2018 de 01 de noviembre de 2018	Bono colectivo para Obras Comunales y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos	3	Priorización. La definición de prioridades para la atención a través de la modalidad de Bono Colectivo corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, que tomará en cuenta el grado de integralidad y multisectorialidad de las intervenciones que se proponga realizar en los asentamientos humanos, sus perspectivas de éxito para aliviar condiciones de vulnerabilidad, su efectividad para propiciar la inclusión social y Derecho a la Ciudad.

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Directriz N°29-MP-MIVAH-2018 de 01 de octubre de 2018	Tramitación y seguimiento de casos de personas afectadas en su vivienda por una emergencia	1, 2, 3 y 4	<p>Artículo 1°-Deber de coordinación Ante emergencias nacionales declaradas por el Poder Ejecutivo, y emergencias locales identificadas según el Informe de Situación del Comité Municipal de Emergencias (CME), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) y las municipalidades, procurarán coordinar sus acciones, con el fin de atender a las personas cuyas viviendas se vieron afectadas.</p> <p>Estas instituciones promoverán la coordinación con los demás órganos y entes públicos, estatales y no estatales, que participen de forma directa en los trámites de permisos de construcción para los proyectos de construcción que atiendan una emergencia. Además, se realizarán gestiones de coordinación con el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y las entidades autorizadas que conforman el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para la atención de proyectos de vivienda de interés social.</p> <p>Artículo 2°-Sistema Digital de Emergencias en Vivienda (SIDEVI) El MIVAH, contará con un sistema digital de información, que permita monitorear las gestiones de atención a las personas afectadas en su vivienda por una emergencia, en el cual se publicará el reporte consolidado de viviendas afectadas.</p> <p>Al BANHVI, las entidades autorizadas y las municipalidades, se les brindará un usuario de acceso al sistema digital de información, que será facilitado por el MIVAH, por medio del cual se procurará actualizar la información de las familias que aspiran a una solución de vivienda con recursos del SFNV, de conformidad con lo establecido en el Protocolo para la Atención Interinstitucional de Emergencias en Vivienda.</p> <p>Artículo 3°-Atención Prioritaria. A los órganos y entes públicos estatales y no estatales, municipalidades, BANHVI y las Entidades Autorizadas que conforman el SFNV, se les instruye la agilización de los trámites de aprobación de reparación o construcción de viviendas que se atienden por emergencia nacional o local, priorizando las gestiones respectivas, para lo cual el MIVAH emitirá certificaciones correspondientes de las personas afectadas por la emergencia registradas en el SIDEVI.</p> <p>Artículo 4°-Del uso de las plataformas digitales de trámite de proyectos de construcción del CFIA. El MIVAH y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), coordinarán, para que en la plataforma Administradora de Proyectos de Construcción (APC), se identifiquen los proyectos, como de atención de emergencias.</p>
Directriz N°61-MP-MIVAH-SMI-NAE-MAG 2019 del 21 de octubre del 2019	Coordinación interinstitucional para la efectiva prestación del servicio de agua potable y/o alcantarillado sanitario y red de hidrantes y normalización de servicios en condiciones especiales	1 y 2	<p>Artículo 1.- Los jefes del Ministerio de la Presidencia, del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, del Ministerio de Salud, del Ministerio de Agricultura y Ganadería y del Ministerio de Ambiente y Energía y de las instituciones involucradas generaran los procesos de coordinación, con fundamento en las competencias de rectoría sectorial y rectoría técnica, a fin de integrar los aspectos propios en materia territorial, urbanística, vial y ambiental, que permitan solventar de forma articulada los requerimientos técnicos para la prestación efectiva, tanto legal como material, de los servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario, saneamiento, pluvial y red de hidrantes en todo el territorio nacional, de conformidad con la normativa vigente.</p> <p>Artículo 2.- El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Ministerio de Salud y el Ministerio de Ambiente y Energía, dentro del marco de sus competencias rectoras, velarán porque se cumpla con lo establecido en el artículo 1 de la presente directriz, para lo cual coordinará lo que corresponda con el Ministerio de la Presidencia, e informarán trimestralmente al Consejo de Gobierno del estado de los procesos de coordinación y ejecución de las actividades propuestas.</p>

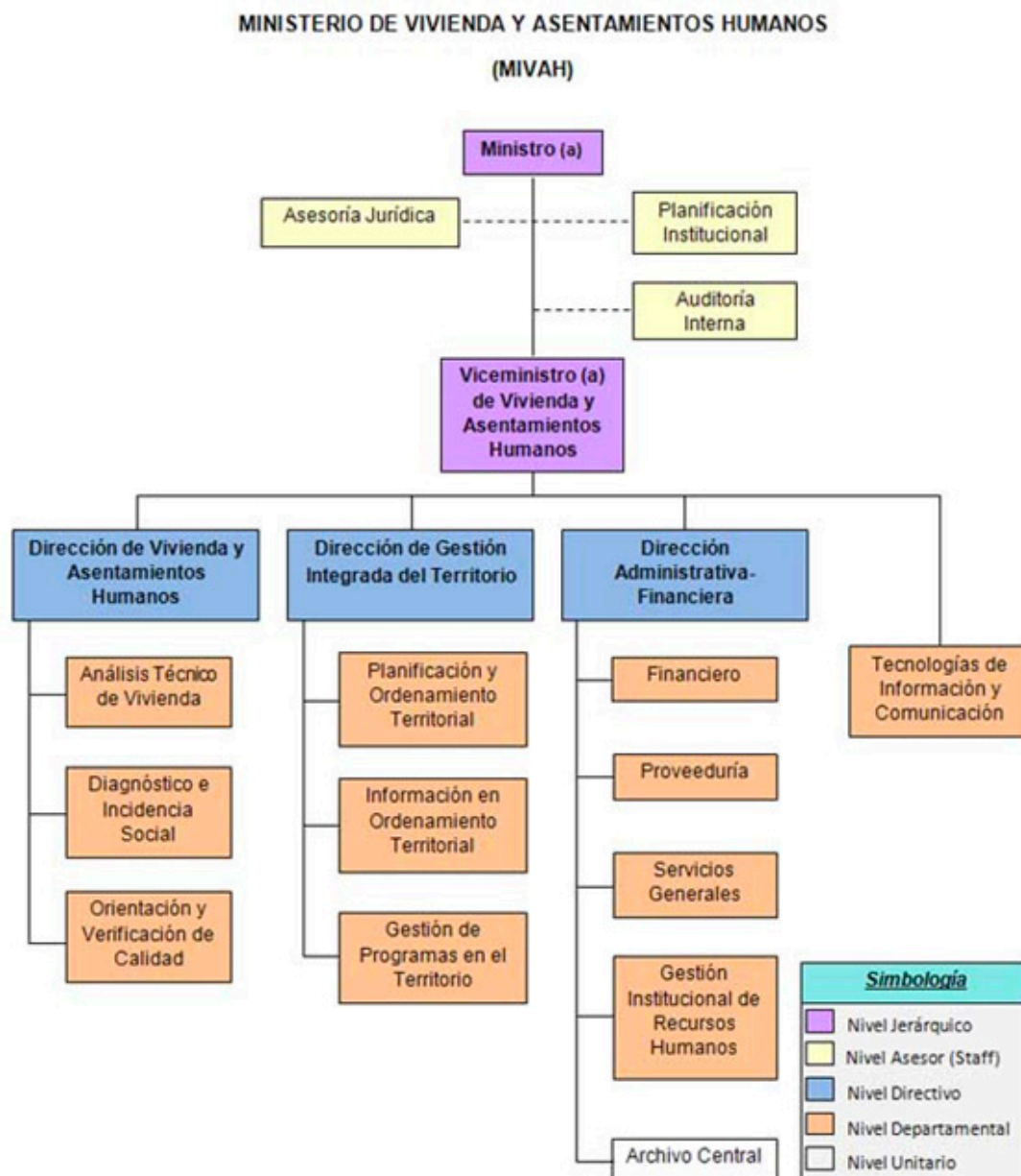
Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Directriz N°105-P 2021 del 11 de marzo de 2021	Ejecución de las acciones prioritarias para la Región Huetar Norte derivadas del diálogo territorial para su reactivación económica y generación de empleo	1 inciso g)	<p>Artículo 1º.-Objetivo e instituciones vinculadas. Se instruye a las instancias ministeriales y a sus dependencias vinculadas, y se invita a las instituciones de la Administración Pública Descentralizada, con respeto de su autonomía o naturaleza funcional específica, a ejecutar a las acciones prioritarias establecidas en la matriz anexa a la presente Directriz, para la reactivación económica y generación de empleo de la Región Huetar Norte, según las dimensiones temáticas definidas en dicha matriz.</p> <p>Las instituciones llamadas a la observación de la presente Directriz en los términos de la matriz adjunta, son las siguientes: (...) g. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) (...)</p>
Reglamento N°1 de 08 de mayo de 1996. Acuerdo N°1, Junta Directiva del BANHVI Sesión 28-96 del 15 abril de 1996	Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda.	24, 24 bis, inciso 1), 34 y 39	<p>Artículo 24.-Sujetos de crédito o de subsidio: El financiamiento o la asignación de recursos para el programa de erradicación de tugurios y asentamientos en precario y para casos en extrema necesidad, se podrá aplicar en proyectos o casos individuales que cumplan con las directrices que al efecto establezcan el Ministerio de Vivienda y la Junta Directiva del BANHVI. También se podrá otorgar este financiamiento para la tramitación de casos individuales en la forma dispuesta por las presentes normas. (...)</p> <p>Artículo 24 BIS.-Procedimiento para proyectos preferenciales: El BANHVI dará preferencia a los proyectos y casos individuales de erradicación de tugurios y de extrema necesidad en el sitio donde se ubican y cuando el terreno sea propiedad del BANHVI, de una Entidad Autorizada o de un ente público.</p> <p>Para ejecutar el presente programa, se deberá aplicar el siguiente procedimiento, sin perjuicio de las regulaciones que contendrá el cartel a que se hace referencia más adelante y que será el cuerpo normativo que responda a las necesidades específicas de cada proyecto: 1) El MIVAH selecciona los sitios a atender y define las características generales de la intervención, con base en los criterios que determine. (...)</p> <p>Artículo 34.-Definición: Las situaciones de emergencia se presentan cuando en una vivienda o en un grupo de viviendas ocurra un hecho grave producto de la acción humana o de la naturaleza, que requiera en forma inmediata y urgente su reparación, o reconstrucción total o parcial en sitio o la construcción de una vivienda, incluido o no la adquisición del lote o la adquisición de una vivienda existente, en otro lugar, a criterio de la Junta Directiva del BANHVI con base en una declaratoria de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y atención de emergencias, del Ministerio de Vivienda o de otras instancias competentes para tales efectos. Se entiende que dentro del concepto de reparación o reconstrucción se encuentran comprendidas las obras y servicios complementarios de la vivienda y las que estén destinadas a velar por la seguridad y salubridad del inmueble y de sus moradores.</p> <p>Artículo 39.-Proyectos elegibles y porcentaje máximo de financiamiento de corto plazo: Para recibir los beneficios de los programas regulados por el presente Reglamento, el proyecto deberá ser presentado al BANHVI por la entidad autorizada, cumpliendo con los requisitos usuales y debidamente documentado. En todo caso, solo serán elegibles aquellos proyectos que cumplan con las prioridades del Estado en materia de vivienda, para lo cual deberán contar con el aval o recomendación formal del MIVAH. (...)</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Reglamento N°4 del 15 de enero del 2002. Acuerdo N°2 Junta Directiva del BANHVI Sesión 04-2002, artículo 2°.	Normativa para el conocimiento y aprobación de las solicitudes de subsidio para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario, y para la atención de problemas vivienda ocasionados por situaciones de emergencia, según Ley del Sistema Financiero	4.1 inciso b) 4.2 inciso b)	<p>Trámite y calificación de las solicitudes. Corresponde exclusivamente a las entidades autorizadas tramitar y calificar las solicitudes de subsidio extraordinario que gestionen los postulantes, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, conforme al siguiente procedimiento:</p> <p>1. Cuando se trate de casos individuales:</p> <p>(...)</p> <p>b. La entidad autorizada procede a la evaluación técnica y financiera del proyecto, para determinar su factibilidad, y realiza la calificación del postulante. Para efectos de esta última, deberá adjuntar el "Reporte de Persona en SIPO" o la ficha de imagen (FIS) del Sistema de Información de la Población Objetivo (SIPO), administrado por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), donde se determine el grado de pobreza del postulante. No obstante, lo anterior, cuando se trate de casos individuales calificados de Emergencia, para la calificación de los postulantes no se requerirá el "Reporte de Persona en SIPO" ni la ficha de imagen FIS y en su lugar se solicitará una certificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o de la entidad autorizada, que incluya los nombres y números de cédula de las personas que sean las afectadas por la emergencia.</p> <p>(...)</p> <p>2. Cuando se trate de proyectos colectivos:</p> <p>(...)</p> <p>b. La entidad autorizada procede a la evaluación técnica y financiera del proyecto para determinar su factibilidad, y realiza la calificación de los postulantes. Para efectos de esta última, deberá adjuntar el "Reporte de Persona en SIPO" o la ficha de imagen FIS del SIPO, administrado por el IMAS, donde se determine el grado de pobreza de los postulantes. Una calificación superior a los 500 puntos implicará el rechazo del postulante. No obstante, lo anterior, cuando se trate de proyectos calificados de Emergencia, para la calificación de los postulantes no se requerirá el "Reporte de Persona en SIPO" ni la ficha de imagen FIS y en su lugar se solicitará una certificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o de la entidad autorizada, que incluya los nombres y números de cédula de las personas que sean las afectadas por la emergencia. (...)</p>

Nº de Ley	Título	Artículos específicos	Competencias
Reglamento N°76 del 18 de noviembre 2002. Acuerdo N°2 Junta Directiva del BANHVI Sesión 76-2002, artículo 2°iii.	Reglamento sobre financiamiento en el corto y largo plazo para proyectos de vivienda con fondos de subsidios para la vivienda del 59 de la Ley para el Sistema Nacional para la Vivienda	3, 4, 6 y 18	<p>Artículo 3°.-No se financiarán proyectos de vivienda con recursos del FOSUVI, si no responden a la planificación de la atención de grupos prioritarios en riesgo social, o no se adaptan en cuanto a especificaciones técnicas, ubicación y tipos de viviendas, a los lineamientos generales que dicte el Estado, por medio del MIVAH, especialmente para erradicación de tugurios y atención de situaciones de emergencia. El BANHVI tomará en cuenta esta información para la planificación y desarrollo de los programas del FOSUVI de cada año y para la coordinación con las entidades autorizadas de la elaboración de sus planes operativos anuales. Todo proyecto sobre el cual se solicite financiamiento en el corto o en el largo plazo, o en ambos, deberá ser desarrollado y construido con estricta sujeción a los lineamientos indicados y a los planes reguladores vigentes y demás normativa aplicable.</p> <p>Artículo 4°.-Los grupos organizados podrán sugerir potenciales beneficiarios del bono, sin que eso implique que se asegure el otorgamiento del subsidio. La selección de la población prioritaria corresponderá al SFNV usando como guía la información general básica que suministre el MIVAH. Las entidades autorizadas deberán decidir quién califica o no para recibir el subsidio de conformidad con la normativa vigente.</p> <p>Artículo 6°.-Sujetándose a los lineamientos del MIVAH, un desarrollador puede llevar a cabo la construcción de determinado proyecto de vivienda con recursos propios, ajustándose a las especificaciones que haya establecido el MIVAH lo mismo respecto a la ubicación del proyecto, al número de viviendas y a sus características para el segmento de beneficiarios. La Entidad Autorizada y el BANHVI deberán en su momento estudiar la propuesta y revisar exhaustivamente, entre otros, los precios propuestos, para lo cual el BANHVI investigará e informará regularmente, cuáles son los precios que se presentan en el mercado de inmuebles y de la vivienda.</p> <p>Artículo 18°.-En los casos regulados en la presente sección, la iniciativa en la formación del proyecto es de un tercero interesado, no del BANHVI ni de la Entidad Autorizada por lo que la selección del desarrollador no corresponde al SFNV. Deberá estudiarse, la oferta recibida para su aprobación o rechazo atendiendo la técnica universal aplicable en la aprobación de créditos bancarios, verificando que se trate de un desarrollador conforme a los criterios previamente establecidos por el SFNV y se determinará que se trata de un proyecto de interés para el Estado. Aspectos como la ubicación del proyecto, número de soluciones, características de las mismas, precios etc., deben coincidir con la voluntad del Estado conforme los lineamientos generales del MIVAH. Corresponderá a los beneficiarios presentar todos los documentos necesarios para la confección del expediente ante la entidad.</p>

Entendiendo la dimensión de las competencias asociadas al MIVAH, se ejecutaron acciones desde el inicio de la Administración en la línea de orientar la ejecución de los recursos canalizados a través del BANHVI, hacia las políticas públicas vigentes ya descritas en el cuadro anterior. Dichas acciones, como era de esperar generaron disconformidad y malestar en los sectores de la construcción vinculados a la construcción de vivienda de interés social pues el SNFV había venido trabajando bajo la lógica de la construcción de proyectos en las periferias de la ciudad, en zonas ausentes de equipamiento y servicios, evidentemente porque el suelo es de menor costo y los procesos de habilitación de este suelo le permitirían a los desarrolladores, obtener rentas importantes con cargo a los recursos del sistema. Sobre este tema se hará referencia con mayor detalle en el apartado sobre el BANHVI incluido al final de este informe.

II. Recursos humanos, financieros y materiales disponibles



Organigrama Institucional vigente, julio 2023

El MIVAH cuenta actualmente con 122 plazas habilitadas, de las cuales se encuentran ocupadas 108, la diferencia se debe a renunciadas y permisos sin goce de salario. El presupuesto 2023 se detalla en la siguiente tabla:

Programa presupuestario	Código	Dirección	Presupuesto (miles de colones)
Proyección de la comunidad	811	Vivienda y Asentamientos Humanos	664.735.066,00
Actividades centrales	814	Administrativa Financiera	4 540.582.932,00
Ordenamiento Territorial	815	Gestión Integrada del Territorio	526.682.002,00
			5 732.000.000,00

Como se indicó en la presentación de este informe, existen limitaciones importantes de personal que afectan directamente la operativa del Ministerio. Las condiciones salariales que ofrece el sector público no resultan atractivas para muchos profesionales con experiencia y formación en materias afines al tema de vivienda y asentamientos humanos. De allí que las labores de fiscalización y control que debe realizar el MIVAH, por ejemplo en materia de vivienda social, han quedado prácticamente desatendidas e incluso en otras administraciones se delegó esta función en el CFIA, a pesar de existir un departamento dentro del Ministerio cuya función específica es realizar este control de calidad en los productos que financia el SNFV.

Al inicio de esta gestión se hizo un esfuerzo importante también por reforzar el acompañamiento social a las comunidades interesadas en gestionar proyectos de vivienda, así como a aquellos grupos de beneficiarios que ya formaban parte de un proyecto de vivienda social. Esto último con el fin de proveer las herramientas necesarias para la sana convivencia social, particularmente de aquellos proyectos desarrollados bajo el régimen de condominio, dadas las obligaciones colectivas que implica y las limitaciones a la propiedad asociadas a dicho régimen. Respecto a este tema, debe mencionarse que la Asamblea Legislativa aprobó una reforma a finales de la Administración anterior, para incluir precisamente dentro de los costos de los proyectos, un rubro para atender este acompañamiento social por parte de las entidades autorizadas y empresas constructoras, lo cual refuerza la necesidad de mantener esta labor.

La misma situación de falta de fiscalización se presenta en el seguimiento, ejecución y control de los proyectos de bono comunal, donde el trabajo que se realiza es previo a la asignación de recursos y al inicio de obras, quedando la construcción en control únicamente del fiscal de la entidad autorizada y del personal técnico del BAHNVI, que pocas veces verifica la calidad de las obras, pues esa fiscalización se concentra sobre todo en el control de avance para la autorización de desembolsos.

Por otra parte, la obligación dada mediante Decreto Ejecutivo 41882-MP-MIVAH *para diseñar y mantener actualizada una base de datos digital y sistemas de información geográfica, de terrenos públicos de vocación residencial, propiedad de las instituciones del Poder Ejecutivo y las municipalidades* (Artículo 3, inciso f), tampoco contó con los recursos humanos necesarios para avanzar de manera efectiva y rápida con esa labor. De hecho, esta situación fue aún más crítica cuando se encargó al MIVAH la consolidación de la base de datos para el proyecto Ciudad Gobierno, sobre todo por la elaboración constante de recomendaciones solicitadas por la Presidencia de la República para la autorización de alquileres de las instituciones a raíz de la Directriz SCG-072-2022 del 23 de junio de 2023.

Precisamente en este contexto, el proyecto de fusión institucional constituía una alternativa clave, pues permitía optimizar el personal de las 3 instituciones en las labores que finalmente quedarán asociadas a la nueva estructura, así como eliminar duplicidades y promover la tecnificación de la planilla para atender de mejor forma a las necesidades antes descritas.

Finalmente, es importante también hacer hincapié en la necesidad de contar con una Secretaría Sectorial altamente técnica que, como se indicó en la presentación de este informe, pudiese apoyar al Ministro (a) Rector (a) en la coordinación y articulación de todos los proyectos y programas sectoriales. Para ello se requiere la habilitación de plazas de alto nivel que puedan atender los procesos asociados al ciclo de vida de los proyectos: desde su formulación a nivel de perfil, prefactibilidad y factibilidad, hasta llegar a la etapa de ejecución, seguimiento y control, así como a la medición de resultados. En este sentido, vale la pena revisar los instrumentos legales que soportan las secretarías sectoriales, emitidos por el Poder Ejecutivo y MIDEPLAN, así como Directrices y Decretos Ejecutivos específicos como el caso del DE 39173-MOPT del 2015 que crea la Secretaría de Planificación Sectorial del MOPT.

III. Aspectos operativos: Procedimientos aprobados

En materia de control interno, se aprobaron los siguientes procedimientos:

Título	Fecha de Oficialización
Procedimiento para optar por la modalidad de teletrabajo (CITT-01)	19/06/2023
Procedimiento para la salida y uso del equipo de cómputo fuera del puesto de trabajo Institucional (DAF)	01/03/2023

Se publicó también el Manual de participación ciudadana: *Construyendo nuestro hábitat desde la participación ciudadana*. Un esfuerzo liderado por la Dirección de Vivienda.

También fue emitido y publicado el Decreto Ejecutivo N° 44009-MP-MIVAH: Reforma al Decreto Ejecutivo N° 27598-MP-MIVAH “REGLAMENTO DE USO DE VEHÍCULOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (MIVAH)”

Lo anterior en cumplimiento de las acciones sobre el establecimiento y mejora del sistema de control interno.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO (PND)

I. Integración del Sector, metas y objetivos

El Sector Vivienda, Habitat y Territorio está conformado por las siguientes instituciones y ministerios:



Como enfoque estratégico se definió el mejoramiento de la calidad de vida de las personas promoviendo el acceso al suelo y la vivienda dentro de hábitats adecuados, implementando políticas e instrumentos de ordenamiento del territorio y planificación urbana que promuevan entornos sostenibles, seguros y saludables.

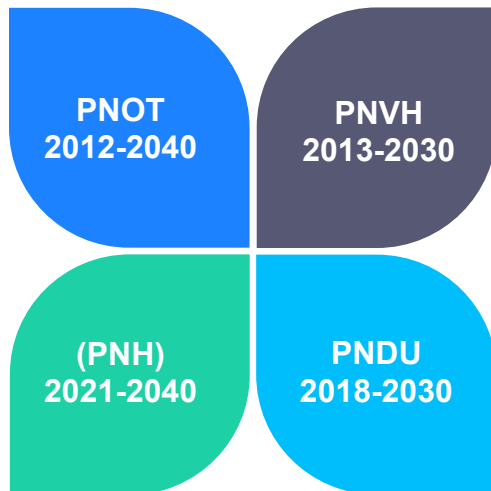
Las metas y objetivos sectoriales definidos en la presente administración, se resumen en la siguiente tabla.

OBJETIVO SECTORIAL	INDICADOR	LÍNEA BASE	META DEL PERÍODO Y ANUAL
1. Ampliar el acceso de la población a la vivienda y hábitats adecuados, dotados de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos en ciudades más compactas y territorios sostenibles y resilientes, desde un enfoque integral de derecho a la ciudad, con mayor conectividad a oportunidades económico-productivas y de desarrollo humano.	Tasa de variación del déficit habitacional	2021: -4,4%	2023-2026: -7%
	Porcentaje de avance en la implementación de programas de mejoramiento del hábitat.	2021: 0	2023-2026: 70%
2. Incrementar la sostenibilidad, equidad y visión sistémica del desarrollo urbano en el país, mediante una planificación y ordenamiento territorial en cascada que cubran las escalas regional y local, así como esquemas de gobernanza multinivel que favorezcan una adecuada gestión y acceso al suelo, esquemas de financiamiento urbano basado en suelos y el desarrollo sostenible de ciudades intermedias.	Porcentaje de regiones del país con cobertura de instrumentos de planificación regional urbana implementados en cascada bajo esquemas de gobernanza multinivel.	2021: 0%	2023-2026:100%
	Porcentaje de cantones del país con cobertura de instrumentos de planes reguladores implementados que cuentan con viabilidad ambiental.	2021: 0%	2023-2026:100%
3. Incrementar la sostenibilidad de los territorios, ciudades y espacios públicos, mediante una planificación y coordinación intra e intersectorial que contemple la modernización de los sistemas de movilidad y desarrollo orientado al transporte (DOT).	Índice de DOT potencial asociado a la zona de injerencia de un proyecto piloto de integración de nodos del sistema de transporte público.	2021: 0,525	2023-2026: 0,825

II. Intervenciones públicas asociadas al PND

1. Programa de atención del problema habitacional del país mediante el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.
2. Programa de renovación de viviendas en centros urbanos deteriorados.
3. Programa Bono Colectivo.
4. Programa de mejoramiento integral del hábitat en asentamientos humanos informales e irregulares.
5. Titulación de propiedades a nivel nacional.
6. Implementación del Plan Nacional y de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano.
7. Plan intersectorial de priorización de Planes Reguladores.
8. Corredores Biológicos Interurbanos.
9. Programa piloto de intervención de nodos de integración modal de transporte.

POLÍTICAS PÚBLICAS SECTORIALES



- POLÍTICA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
- POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO
- POLÍTICA NACIONAL DEL HÁBITAT
(*en proceso de oficialización*)

La Política Nacional del Hábitat es un instrumento de articulación estratégica de los contenidos de las políticas relativas al Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, a saber: la Política de Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040 (PNOT), la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030 (PNVAH) y la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 (PNDU). Estas políticas se encuentran vigentes y rigen hasta la fecha el quehacer de la política nacional en torno a la construcción integral del hábitat para la ciudadanía en el territorio nacional.

Esta administración ha realizado un proceso de revisión y actualización de la versión sometida a consulta pública del 8 al 21 de abril del 2021 (PNH). Ante su eventual publicación, desde junio y hasta noviembre del año 2022 se realizó un exhaustivo proceso de revisión de contenidos y organización, con el fin de delimitar sus alcances y determinar su vinculación con la planificación del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT), pues la versión original contenía una serie de disposiciones que reñían con las competencias del INVU y del MOPT. Institucionalizaba también una serie de espacios de articulación que no era conveniente encuadrar en la rigidez de una disposición oficial de política, sino que los espacios de coordinación y articulación deben ser dispuestos libremente según lo consideren los jefes y encargados correspondientes.

Debido a una acción de inconstitucionalidad interpuesta contra el proceso de actualización de la propuesta de política, el departamento legal del MIVAH recomendó esperar el fallo de la Sala Constitucional para su publicación. No obstante, el Despacho Ministerial determinó con-

tinuar con el proceso correspondiente. Cabe señalar que la Procuraduría General de la República se pronunció solicitando desechar la citada acción.

Al momento de elaborar este informe, la versión final para publicación se encontraba en las áreas legales de los ministerios firmantes del Decreto que oficializaría la política.

Por otra parte, se inició también con las primeras líneas y talleres para la elaboración de un Plan Estratégico Sectorial, que permitiera enlazar los proyectos incluidos en el PND, con la planificación operativa institucional.

Asimismo, la Unidad de Planificación mantiene el seguimiento de metas y objetivos correspondientes al POI 2023.

CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES Y RECOMENDACIONES DE LOS ÓRGANOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL

-

I. Contraloría General de la República

Año 2023		
NUMERO DE INFORME	TEMA AUDITADO	ESTADO
DFOE-CAP-1342 Expediente: CGR-SGP-2023000484 (09 de junio, 2023)	Comunicación de inicio y solicitud de información acerca del Seguimiento de la Gestión Pública: Gestión de los Fideicomisos Públicos	Atendido mediante oficio MIVAH-DMVAH-0388-2023 del 14 de junio de 2023
DFOE-CIU-0182 (oficio No. 05858) (8 de mayo, 2023)	Solicitud de información sobre el pilar de Gestión de Programas y Proyectos.	Atendido. El formulario con el detalle sobre el pilar de Gestión de programas y proyectos fue llenado dentro del plazo señalado en el Oficio No.0585 (DFOE-CIU-0182).
DFOE-CIU-RF-00001-2023 (oficio No.00386 del 18 de enero de 2023)	Auditoría de carácter especial sobre la aplicación de la gestión para resultados en el MIVAH y el BANHVI en relación con los programas de vivienda y proyectos habitacionales realizados con recursos del BANHVI.	Los aspectos señalados por la CGR, se comparten en todo su alcance, se coincide en el hecho de que el otorgamiento de subsidios no debe ser el único indicador relevante y es necesario evolucionar a un modelo que busque la creación de entornos y hábitats más sostenibles.

Año 2023		
NUMERO DE INFORME	TEMA AUDITADO	ESTADO
DFOE-CIU-0171 (oficio No.05617 del 8 de mayo de 2023)	Comunicación de los criterios de examen de la auditoría de carácter especial sobre la aplicación de la gestión para resultados en el MIVAH y el BANHVI en relación con los programas de desarrollo de vivienda y proyectos habitacionales realizados con recursos del BANHVI1.	Para abordar estas temáticas, desde el mes de noviembre del 2022 se emitió el DE 43.713-MP-MIVAH denominado <i>“Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda”</i> . Por otra parte, el MIVAH inició la construcción de un sistema estadístico que permita priorizar a nivel territorial las necesidades de vivienda en conjunto con indicadores que se asocien a la atención de la pobreza. Este modelo estadístico busca priorizar los asentamientos informales para direccionar su atención. Es importante señalar que esta herramienta existe desde hace más de 10 años en la institución, sin embargo, su utilización no ha sido una prioridad por parte de las anteriores autoridades. Es política de esta administración, retomar la herramienta, actualizarla y potenciarla.

II. Defensoría de los Habitantes

Oficio No. 00136-2023-DHR - [GA]
Informe con recomendaciones derivado del oficio del 21 de marzo de 2023 en relación con la mesa técnica para la elaboración de planes reguladores.
Se dio respuesta mediante Oficios N° PE-085-02-2023 / MIVAH-DMVAH-009-02-2023

III. Auditoría Interna

Número de oficio	Contenido	Estatus
Año 2019		

AI-0020-2019 Informe sobre la Gestión de la DGIT	Política del Habitat	En proceso de revisión por parte de los Deptos Legales de los Ministerios que la suscriben. La política del Hábitat fue revisada al inicio de la presente gestión, pues contenía una serie de disposiciones que reñían con las competencias del INVU y del MOPT. Institucionalizaba también una serie de espacios de articulación que no era conveniente encuadrar en la rigidez de un documento de política, sino que los espacios de coordinación y articulación deben ser dispuestos libremente según lo consideren los jefes y encargados de designados según corresponda.
Año 2021		
MIVAH-AI-0077-2021 (AE-SW-001-2021) SEG-19-2021	Estudio sobre uso de licencias de software	Cumplida para la DGIT En plazo para la DVAH
MIVAH-AI-0082-2021 (FO-CUM-004-2021) SEG-24-2021 AI-0086-2022	Estudio sobre transferencias de capital	En plazo para la DVAH Mediante oficio MIVAH-DVMVAH-DVAH-0082-2023 de fecha 20-02-2023, el Director de la DVAH envía el plan de acción para implementar la recomendación y se establece el 30-08-2023 como la fecha para finiquitar la implementación. En proceso de atención por la DGIT En el oficio MIVAH-DVMVAH-DGIT-0010-2023 de fecha 08-02-2023, la DGIT indica las siguientes acciones: 1. Se han mantenido sesiones de monitoreo y seguimiento con las contrapartes municipales en el 2022. 2. Se han realizado informes técnicos del DGPT tales como: Informes técnicos JDMJ-011_28.10.2022, DGPT-SRL- 3. Se solicitó el informe de ejecución presupuestaria MIVAH-DVMVAH-DAF-0009-2023 a la municipalidad, mismo que contempla los puntos indicados por la Auditoría. En la misma línea, mediante oficio MIVAH-DVMVAH-DGIT-0003-2023, se solicitó lo relativo a la utilización de los 200 millones de colones para la utilización en estudios para la cuenca del Río Reventado. Mediante oficio MIVAH-DVMVAH-DAF-0033-2023 de fecha 27-02-2023 la DAF remite el MIVAH-DVMVAH-DAF-0031-2023 al Alcalde de Cartago y le da plazo hasta el 28-02-2023 para responder, por ende y de oficio la Auditoría establece el 31-03-2023 como vencimiento de la recomendación. Según lo señalado en el oficio MIVAH-DVMVAH-DGIT-0010-2023 de fecha 08-02-2023, se incorpora una lista de puntos de mejora por parte de la DGIT en marzo 2023.
Año 2022		

AI-0105-2022	Estudio sobre acreditaciones que no corresponden	OGIRH del pasado 25-01-2023, indica el avance en la implementación de las recomendaciones del estudio y establece el 31-03-2023 para su implementación.
AI-0104-2022 AI-0106-2022	Estudio sobre liderazgo y cultura	A la espera de respuesta por parte de MIDEPLAN Según lo establecido en el oficio MIVAH-DMVAH-0048-2023 de fecha 25-01-2023, se solicita criterio al MIDEPLAN sobre el MMGI. Se consideran 60 días para la respuesta del ente director.
AI-0106-2022	Estudio sobre bodegas en el MIVAH	En plazo para la Proveeduría Institucional Mediante oficio MIVAH-DVMVAH-DAF-DP-0013-2023 de fecha 16-01-2023, la PI establece el plan de acción y tiempo para cumplir con la recomendación. Mediante email del 26-01-2023 se le otorga el plazo a la PI hasta el 31-07-2023, en caso de haber avances significativos en la implementación de la recomendación, de oficio se correrá la fecha hasta el 30-09-2023.
Año 2023		
AI-0028-2023 AI-0029-2023	Estudio sobre transferencias de capital en la DVAH	En plazo para la DVAH
AI-0029-2023	Estudio sobre el rol del MIVAH cuando se presentan emergencias originadas por desastres naturales.	En plazo para la DVAH
AI-0031-2023	Estudio sobre la efectividad en la implementación de planes de administración provenientes del SEVRI y de la evaluación de control interno.	En plazo para la UPI

Del detalle indicado en el cuadro anterior, la única disposición dirigida directamente a los Despachos se refiere a la Política del Hábitat, sobre la cual se incluyó el detalle del estatus actual y las razones que motivaron la revisión y pausa del proceso.

También se ha dado seguimiento y apoyo a las diferentes dependencias de la institución para que fortalezcan el proceso de fiscalización y seguimiento de los recursos que fueron trasladados al BANHVI mediante el proceso de transferencias de capital.

ACCIONES TOMADAS

I. Reforma integral del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio

Uno de los objetivos de la presente Administración fue impulsar la reforma del Sector Vivienda. Es conocido que desde la creación de la Ley de Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en 1986, el sector ha tenido problemas de articulación importantes que han impedido que el país pueda responder de forma eficiente a las demandas de desarrollo urbano y vivienda que requiere la sociedad contemporánea.

De la exposición de motivos del proyecto se extrae precisamente esta problemática:

“ (...) A partir de una revisión histórica del marco normativo y las entidades que ostentan competencias en gestión u ordenamiento del territorio, gestión o planificación urbana, y promoción y financiamiento del mercado de vivienda adecuada y accesible con enfoque social, es posible concluir que una de las principales causas que impiden o dificultan en demasía cambiar esta tendencia, es precisamente, el deficiente, confuso y disfuncional marco legal - institucional que rige las tres materias o escalas territoriales, lo que impide lograr uno de los principales paradigmas desarrollados a lo largo de todo el cuerpo de la NAU, el cual se refiere a la indispensable vinculación o articulación, entre las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.

La problemática particular de gobernanza desde la perspectiva legal - institucional atinente a las materias de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, se refiere al hecho de que se carece en la actualidad de una entidad ministerial debidamente constituida con amplias competencias para articular de forma integral la gestión del territorio en las diferentes escalas de gestión.

Lo anterior se explica a partir de la coexistencia de un ministerio sin ley orgánica constitutiva ni competencias legalmente establecidas (MIVAH), y una institución autónoma, con las competencias de rectoría en materia de ordenamiento territorial otorgadas por la Ley de Planificación Urbana, pero desprovista de poder político en la práctica y materialmente imposibilitada para ejercer dicha rectoría, al no ser un ente ministerial (INVU).

A lo anterior, es preciso agregarle aún otro elemento, el cual consiste en lo que se denomina la problemática del sistema de financiamiento nacional de vivienda, gestionada a través de una tercera institución, en este caso, del Banco Hipotecario Nacional de la Vivienda (BANHVI). El Banco, pese a tener claramente una naturaleza financiera y no técnica en materia territorial, en la actualidad asume funciones técnicas

relacionadas con la aprobación de proyectos habitacionales, los cuales en su mayoría no cumplen con la visión o modelo de vivienda accesible que se debe promover, en el marco de la NAU y demás instrumentos internacionales en materia de desarrollo territorial sostenible.(...)”

Es por ello que se planteó una reforma integral al sector, considerando que el mismo funcionara como un verdadero sistema en el cual hubiese un componente de planificación del territorio, un componente de vivienda y un componente de financiamiento. Estos tres subsistemas se plantearon coordinados por una única rectoría liderada por el jerarca que tuviese a cargo este sector. Adicionalmente, se plantearon fuentes alternas de financiamiento para dar soporte a la nueva estructura y, sobre todo, para el desarrollo de programas de mejoramiento de barrios y renovación urbana, muy necesarios para las condiciones actuales de la ciudad.

El proyecto planteó la fusión del INVU y del MIVAH y la transformación del BANHVI, redefiniendo el rol de los dos fondos que lo integran: FOSUVI y FONAVI. En el caso del Fondo de Subsidios para la Vivienda, se planteó que fuera absorbido por el nuevo Ministerio (Mi Habitat), dado que únicamente administra recursos trasladados de FODESAF, colocándolos en las entidades autorizadas. En el caso del FONAVI, se planteó la constitución de un vehículo de propósito especial que realizara la labor de intermediación financiera asociada a ese fondo. Este mismo vehículo atendería también el SAP y los créditos INVU. De manera tal que el Ministerio quedaría con un rol de rectoría política y técnica y daría las pautas de inversión al vehículo definido, pues el jerarca formaría parte de la Junta Directiva respectiva. Desde el punto de vista de técnica legal, el proyecto planteó una serie de líneas generales cuyo detalle fuera definido por la vía reglamentaria, de manera que la ley fuera flexible y sobre todo desparametrizada, siendo este esquema mucho más acorde con la realidad cambiante y dinámica del sector.

Se planteó también que el actual Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda, fuera parte del nuevo Ministerio, por su rol en la definición del mapa de valores de suelo y la relación de éstos con las políticas de suelo requeridas para garantizar el acceso a la vivienda adecuada y bien servida.

Los detalles de este proyecto pueden verse en el expediente 23.450 de la Asamblea Legislativa, Comisión de Reforma del Estado.

El proyecto fue objeto de una gran oposición, principalmente de actores vinculados al sector de vivienda de interés social y las entidades autorizadas del SNFV, sobre todo porque se planteaba sustituir la labor del banco en 2 entes: el MiHabitat que administraría el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y un vehículo de propósito especial que haría las labores que hoy ejecuta FONAVI. Por esta razón se trabajó en una propuesta de texto sustitutivo que reformuló el esquema de gobernanza inicialmente planteado pero manteniendo siempre las líneas conceptuales y objetivos generales del proyecto original.

En esta segunda versión se planteó un fortalecimiento de la Ley Orgánica N° 1788 del INVU, de manera que el Instituto absorbiera el MIVAH y administrara también el FOSUVI. El FONAVI se mantiene en el BANHVI, reforzando de esta manera su verdadera labor de banco, pues actualmente el mayor peso en la actividad sustantiva la absorbe el FOSUVI, que como se ha mencionado, solamente es un fondo de administración de recursos trasladados por el estado.

Conceptualmente se mantuvo la conformación de los subsistemas (Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Vivienda y Asentamientos Humanos y Financiamiento para el Hábitat y el Territorio), la persona jerarca mantiene la designación de la rectoría, como ocurre actualmente con el ICT, INAMU, IMAS. Las fuentes de financiamiento son prácticamente las mismas definidas para el MiHabitat. El ONT también se mantiene dentro de la estructura del INVU en las mismas condiciones en las que hoy opera en el Ministerio de Hacienda.

El beneficio del subsidio para vivienda se mantiene pero con un enfoque de sostenibilidad a largo plazo, de manera que el Fondo de Subsidios para la Vivienda pueda funcionar como un fondo revolutivo que permita atender a más familias. Esto se logra con la recuperación total o parcial del monto del bono en los casos que la condición socioeconómica de la familia así lo permita. Aquellas familias en condición de pobreza extrema, tendrían derecho al subsidio completo sin devolución.

Los principales cambios entre la versión presentada y el texto sustitutivo se resumen en el siguiente cuadro comparativo:

	Texto Actual	Texto Sustitutivo
1	Creación del Ministerio (MiHabitat) <ul style="list-style-type: none"> Creación de ley 	Fortalecimiento INVU <ul style="list-style-type: none"> Presidente Ejecutivo con rango de Ministro, como está actualmente. Rector del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio
2	Derogación Ley del INVU y Ley del BANHVI	Modificación a la Ley del INVU <ol style="list-style-type: none"> Modificación en Capítulos: II Finalidades – Capítulo III Atribuciones y VI Organización, Dirección y Administración Creación de Capítulos: VII Órgano de Valuación, VII Sistema Nacional del Hábitat, IX Fondo Nacional del Hábitat (FONHABITAT)
3	Fusión MIVAH + BANHVI + INVU + ONT	Fusión INVU + MIVAH + FOSUVI + ONT
4	4. Adhesión OVN y cambio a OVI	Adhesión OVN y cambio a OVI
5	5. Creación del Sistema Nacional del Hábitat	Creación del Sistema Nacional del Hábitat
6	6. Rectoría política	Rectoría ejecutora – política a través de la figura de Ministro (similar a IMAS, PANI e ICT)
7	7. Simplificación de norma a Reglamento	Traslado íntegro de FOSUVI
8	8. Derogación Ley 8683	Derogación Ley 8683 – traslado en lo que interesa a Ley 7509

La variación normativa planteada en el texto sustitutivo se resume en la siguiente tabla:

Adiciones	Reformas	Modificaciones	Derogaciones
Ley N°1788 – OVI y FOSUVI	Cambio de nombre de ONT a OVI	Ley N°1788 – Ley Orgánica del INVU	Ley N°7052 artículos 39, 40, del 46 al 59, 61, 62, 64, 65, del 66 al 71, 73 bis inciso b), 106 inciso c), 144 inciso a), 151, 175, 175 bis y 177
Ley N° 7509 – base imponible del impuesto solidario	Ley N° 4366 División Territorial – creación de comisión de división territorial administrativa	Ley N°7509 – el cap X del Reglamento de la misma ley	Ley N°7509 Capítulo Quinto de la, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.
		Ley N°7052, artículos 3, 4, 8, 26 inciso b), 34, 151 y 156	Ley N°8683, Decreto Ejecutivo N°35515-H, Reglamento a la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda
		Ley N° 7527, tarifa de alquileres, dando	Decreto N°17050, 1986, Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de en lo referente al MIVAH, manteniendo el aporte del Poder Ejecutivo con respecto al pago de la planilla de los funcionarios que serán trasladados por un plazo mínimo de veinticuatro meses posteriores a la vigencia de esta ley.

Esto se complementa con 7 transitorios que se detallan en el texto propuesto.

La versión final fue remitida al Ministerio de la Presidencia y al MIDEPLAN en junio pasado, por lo que los eventuales ajustes quedarán a cargo de la persona que se designe como nuevo jerarca.

En síntesis, las reformas estructurales del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio requieren cambios normativos y de gobernanza institucional profundos. Buscan asimismo, fortalecer la capacidad rectora y de implementación de las políticas públicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.

Es importante mencionar que la primera propuesta presentada a la Presidencia de la República planteó 3 propuestas de reforma: la fusión INVU-MIVAH, la refundación del BANHVI y una adición al artículo 50 de la Constitución Política para incluir el derecho a la ciudad como un derecho fundamental reconocido al más alto nivel. No obstante, fueron solicitados ajustes que derivaron en la presentación de la segunda versión de la reforma que fue la que finalmente se presentó a la Comisión de Reforma del Estado en noviembre del 2022.

Diagrama síntesis sobre la propuesta de ejes temáticos que fueron abordados durante la presente gestión.



PRINCIPALES PROGRAMAS Y ESTRATEGIAS EN VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Ampliación y diversificación de modalidades y tipologías habitacionales

El déficit habitacional en Costa Rica asciende a 164.171 viviendas según los datos más recientes de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG, 2023). De ellas, 152.764 corresponden al déficit cualitativo, 136.850 se consideran malas y 11.437, corresponden al faltante natural. No obstante, el país cuenta con uno de los déficit habitacionales más bajos de la región (BID, 2012)¹

Revisado el comportamiento de este déficit en los últimos 10 años, se obtienen los siguientes datos:

¹ Un espectro para el desarrollo. BID, 2012.

Variación déficit habitacional CR			
Año	DH	Parque total	%
1984	112.107	544.079	20,6
2000	143.317	1.034.893	13,84
2011	170.116	1.360.055	12,5
2022	177.169		

Fuente: xxxxx

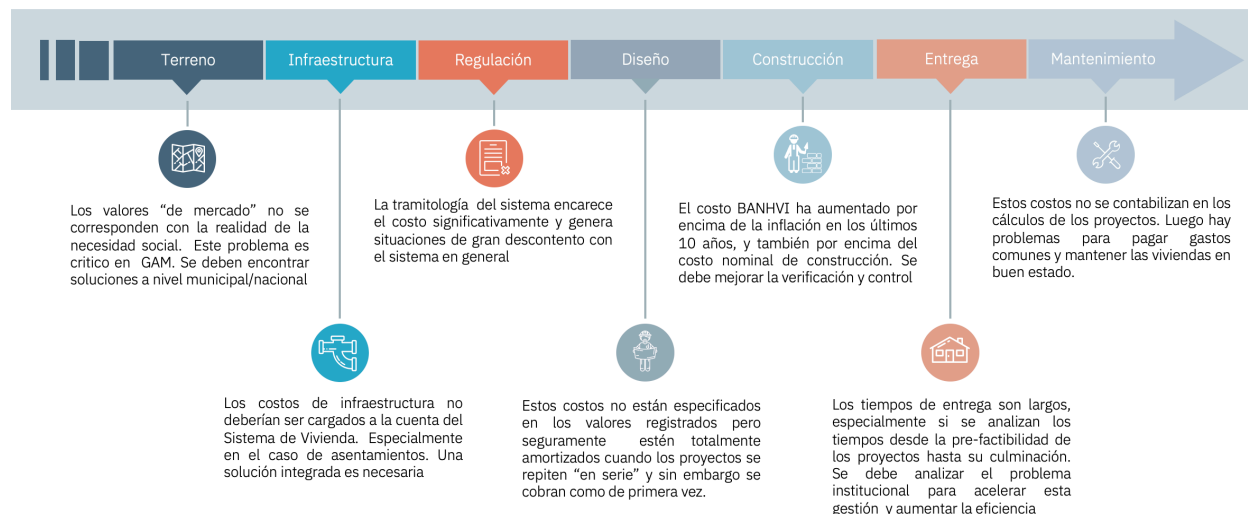
Se desprende de la información tabulada que no hay una variación significativa en este indicador en la última década, lo cual supone que las inversiones hechas por el Estado para atender el tema de vivienda, no necesariamente han incidido de forma efectiva.

El estudio realizado por el PNUD en 2022: *Costa Rica: mecanismos innovadores para financiar la vivienda social*, ofrece varios hallazgos importantes que pueden explicar en alguna medida las razones por las que no se logra avanzar en materia de vivienda social. Uno de los aspectos que desarrolla el estudio es que no hay coincidencia entre las zonas con mayor índice de pobreza y los sitios donde se construye la mayor cantidad de proyectos de vivienda de interés social. De hecho, sólo en 3 de los 10 distritos más pobres, se registra coincidencia : Limón, Alajuela y Desamparados, lo cual refleja una falta de orientación estratégica territorial en el uso de los recursos como lo menciona el informe del PNUD.

Otros elementos a considerar se refieren a la cadena de valor y cantidad de trámites asociada a los proyectos de vivienda social en particular. El estudio citado determina que existen sobrecostos derivados de un alto valor en los precios del suelo, inversiones en infraestructura pública con cargo a los presupuestos de vivienda social, excesiva regulación y tramitología que obliga a pasar por diferentes instituciones con poco nivel de coordinación entre sí, diseño de vivienda tipo que se repite en serie, pero cuyo costo se individualiza al momento de postular el proyecto, el costo de construcción propiamente que es significativamente mayor que en otros países de la región, además de los tiempos de entrega, cuya fiscalización no es efectiva.

A estos sobrecostos se suma la intermediación del BANHVI al ser un banco de segundo piso, lo que incide en las tasas de interés finales que se ofrecen a las familias que optan por un bono-crédito. Esto reduce la posibilidad de que muchas familias puedan acceder a crédito y, consecuentemente a una solución de vivienda, particularmente aquellas que se ubican entre los estratos 2 al 6, cuyos salarios oscilan entre 550.000 a 1.660.000 colones aproximadamente. Estas familias no cumplen con los requisitos para optar por el bono familiar de vivienda, pero tampoco son sujetas de crédito en la banca comercial, sea porque tienen su expediente crediticio con alguna anotación o bien porque los montos a los que pueden acceder con sus ingresos, no les permite adquirir una solución habitacional que se ajuste a sus necesidades.

El siguiente diagrama resume el proceso descrito.



Fuente: Informe PNUD, 2022

Por otra parte, es un hecho que la conformación de los nuevos núcleos familiares demanda soluciones de vivienda distintas, así como formas de tenencia alternativas, de allí que se plantearan diversos programas y estrategias como el subsidio al alquiler, la vivienda municipal, comunitaria o cooperativa, entre otras, que pudiesen responder de mejor forma a las necesidades de la población. A continuación se menciona de manera breve, cada uno de estos programas y su estatus al momento de cerrar la gestión.

- **Repoblamiento inclusivo en centros urbanos:** programa de Reciclaje de Edificios y Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible (VUIS)

El programa de reciclaje de edificios plantea utilizar edificaciones ya existentes en los 4 distritos centrales de San José que hoy se encuentran en su mayoría subutilizados, para ser habilitados para vivienda y comercio mayoritariamente, sin descartar otros usos como oficinas o servicios. La idea ha sido planteada desde lo académico e incluso desde el gobierno local, no obstante, luego de un análisis técnico de los requerimientos necesarios para dar un verdadero impulso a este programa, se identificaron algunos puntos clave de reforma



MODALIDAD DE VIVIENDA URBANA INCLUSIVA Y SOSTENIBLE



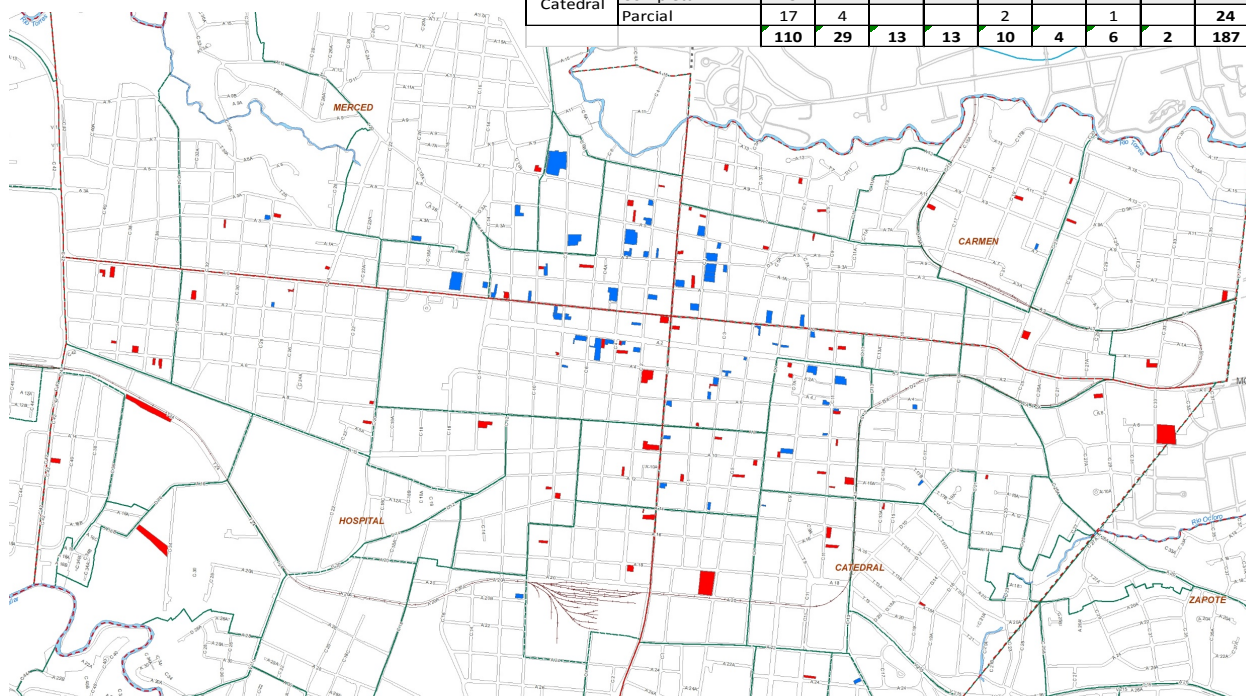
VUIS es el resultado de un proceso **interinstitucional e intersectorial** de análisis, reforma normativa y conceptualización.

Desde el año 2018 han participado representantes del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CIRA) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), así como del **sector privado**.

normativa -entre ellos la norma de bomberos²-, así como incentivos financieros que debían asociarse al programa, de manera que se garantizase un impulso inicial efectivo y con alto grado de éxito. Se trabajó en la definición de un primer grupo de edificios piloto para obtener datos y medir el comportamiento del mercado. Se realizó un acercamiento con propietarios de edificios motivados con el proyecto e interesados en rentabilizar sus edificaciones que hoy escasamente les permiten una ocupación en los primeros niveles.

Se obtuvieron algunos datos de la Municipalidad de San José y otros del Instituto Tecnológico de Costa Rica sobre la ubicación de los edificios, así como propuestas de anteproyectos para su respectiva rehabilitación. En el mapa adjunto se muestra la localización tanto de los edificios identificados como desocupados o subutilizados, como de los predios vacantes.

Fuente: MSJ 2022



Distritos	Condición de desocupación	Numero de pisos								Total
		3	4	5	6	7	8	9	10	
Carmen	Completa	12	3		2					17
	Parcial	9	4	2	1	1	1	1		19
Merced	Completa	9		1		1				11
	Parcial	16	8	4	2	2	1	1	1	35
Hospital	Completa	20	2	1	5			1		29
	Parcial	4	4	5	3	4	2	2	1	25
Catedral	Completa	23	4							27
	Parcial	17	4			2		1		24
		110	29	13	13	10	4	6	2	187

² Decreto Ejecutivo 43733-MP: Reforma al **DECRETO EJECUTIVO N° 37615-MP** y sus reformas. Reglamento de la Ley N° 8228 del Benemérito Cuerpo de Bomberos (Nov 2022) y Aprobación norma técnica especial (Abril 2023).

Con esta información se realizó un acercamiento con el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial, con el fin de buscar un mecanismo financiero que viabilizara la propuesta de reciclaje y VUIS a una mayor escala, ofreciendo condiciones de crédito especiales tanto a los desarrolladores, como a las personas interesadas en este programa. Se adjunta como referencia el esquema trabajado para este fin en conjunto con el BID.



Para el MIVAH, la habilitación del stock identificado constituye una oportunidad para atender parte del déficit cuantitativo de vivienda, pero también para ofrecer opciones a la población joven, así como a aquellas familias que hoy se encuentran alquilando espacios con serios problemas de hacinamiento y salud, evidentes en la pasada pandemia del COVID-19.

Dentro de este mismo programa de vivienda urbana, se determinó apoyar la iniciativa de VUIS desarrollada en la administración anterior. Este esquema busca promover la vivienda de “huella pequeña”, aprovechando pequeños lotes baldíos o viviendas desocupadas cuya ubicación es estratégica en la ciudad por su acceso a servicios y equipamientos y por encontrarse en zonas previamente urbanizadas. Esta modalidad aplica tanto para proyectos desarrollados por el SNFV o para el mercado inmobiliario. El objetivo sobre todo es atender a familias que puedan optar por un crédito o bien un bono-crédito. La huella pequeña aspira a una altura máxima de 4 pisos. En la foto de la derecha se observa el primer VUIS construido en el sector de Pavas.



Foto cortesía de Arq. YQ

- **Vivienda Municipal:** Mecanismos de gestión y desarrollo de Vivienda municipal mediante derechos de usufructo habitacional de los proyectos

En la Administración 2018-2022 se aprobó la Ley de Vivienda Municipal (Ley 10199), cuyo objetivo fue *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.* (Art. 1)

Durante la presente gestión, se trabajó de forma conjunta con el IFAM en la reglamentación de dicha Ley. Este proceso fue coordinado por el Viceministerio y la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, conjuntamente con la Dirección Jurídica del Ministerio.

Involucrar a los gobiernos locales en la atención de la problemática de vivienda y promover una atención más directa a las familias con mayor necesidad, constituye una acción oportuna considerando que es en el ámbito local donde mejor se conocen estas necesidades.

- **Viviendas comunitarias para personas adultas mayores:** Régimen especial de viviendas comunitarias, subsidiadas para el uso y habitación de las personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.

Este programa tuvo el apoyo de la Segunda Vicepresidencia de la República, pues contiene un alto componente social, al atender uno de los sectores más vulnerables: la población adulta mayor. El concepto de vivienda comunitaria puede combinar la atención diurna temporal, con la residencia permanente para personas adultas mayores independientes solas o con su respectiva pareja.

Existe ya un centro que opera con este concepto en Quebrada Ganado, Garabito, construido con apoyo de la Junta de Protección Social, la Asociación Jose-

fina Ugalde y la Municipalidad de Garabito, que responde a este concepto. Las imágenes adjuntas corresponden a este proyecto.



La administración es un tema importante en este tipo de proyectos, por lo que deben estudiarse las alternativas, sea a nivel de organización comunal (ADIs) u ONGs, siempre con un estricto control del estado, cuando el financiamiento provenga de fondos públicos.

Recientemente se aprobó mediante acuerdo de Junta Directiva del BANHVI que el SNFV pudiese invertir fondos en este tipo de proyectos, pues se enmarcan en el programa de bono para personas adultas mayores ya establecido en la Ley 7052.

- **Vivienda cooperativa:** Mecanismos de subsidio y financiamiento para cooperativas de vivienda para personas y familias por ayuda mutua.

La Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos trabajó en una propuesta de ley para el impulso de esta estrategia, con el apoyo de la exviceministra de vivienda de Uruguay y consultora internacional Raquel Lejtregger. El proyecto quedó en proceso de lectura y revisión por parte del Despacho Ministerial.

El programa tiene como fin facilitar el acceso a las familias a una solución habitacional a través del sistema cooperativo. La vivienda cooperativa es una alternativa para aquellos grupos de comunidades organizadas que mediante la autogestión de los proyectos, buscan reducir los costos. Es un esquema poco utilizado en Costa Rica, pero que puede explorarse con algunos pilotos, aprovechando estructuras cooperativas ya existentes.

- **Subsidio al alquiler habitacional:** Mecanismos de subsidio temporal y/o parcial al alquiler habitacional para familias de bajos recursos, clase media o en situación de riesgo.

El subsidio al alquiler constituye una alternativa para muchas familias que requieren un apoyo temporal mientras logran que sus hijos se inserten en la fuerza laboral o bien mientras consiguen un mejor ingreso que les permita optar por otro esquema de vivienda.

El SNFV debería ser capaz de ofrecer alternativas para todos los segmentos de población localizados entre los estratos 1 al 6, de manera que los productos ofrecidos por el Estado puedan ser maximizados y aprovechados de la forma más eficiente posible.

Sobre este tema, cabe mencionar que ya hubo una iniciativa en la Asamblea Legislativa en el período anterior (Expediente 21.919), que propuso reformar el artículo 46 de la Ley N.º 7052 para permitir *subsidiar el pago de alquileres de vivienda por un período de hasta por 6 meses y por un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) del salario base mensual del oficinista 1 del Poder Judicial*, aplicable a aquellas personas que vieron afectados sus ingresos por situaciones especiales derivadas de la pandemia COVID-19.




- **Ecobarrios:** Conjuntos habitacionales modelo sostenibles y resilientes, para usos y estratos mixtos, integrados adecuadamente al entorno urbano y natural

Este programa venía siendo impulsado por el INVU, como parte de los compromisos del emprés-

tito CCR102501L “Programa de apoyo presupuestario basado en políticas para implementar la trayectoria sostenible e inclusiva de Costa Rica” (Ley N° 10233) suscritos entre el país y la Unión Europea.

Consiste en el desarrollo de un barrio sostenible que engloba consideraciones relacionadas con el transporte, la densidad, la forma urbana y la eco-construcción. En ellos se considera la diversidad social, funcional y la participación de la sociedad civil.

Se estimó un total de 1.300 familias atendidas con vivienda adecuada, de concretarse los 5 proyectos postulados en este programa que fueron: Condominio Vertical Residencial Comercial Blële (Curridabat), Condominio Vertical Residencial Veredas del Norte (Tibas), Conjunto Residencial Vertical Lumen (Guarari Heredia), Condominio Vertical Residencial Comercial Naciones Unidas (Catedral) y Conjunto Residencial Vertical El Vergel (Cañas). Todos desarrollados a nivel de anteproyecto por el Departamento de Proyectos Habitacionales del INVU. Las imágenes que siguen muestran los diseños preliminares para cada uno, así como una estimación de costos y su respectiva proyección de ejecución presupuestaria estimada.

Proyecto				Ejecución proyectada al 2024 : 30%
Condominio Vertical Residencial Comercial Blële (Curridabat)	150	600	₡ 8 143 380 516,24	₡ 2 443 014 154,87
Condominio Vertical Residencial Veredas del Norte (Tibas)	108	432	₡ 4 095 279 249,05	₡ 1 228 583 774,72
Conjunto Residencial Vertical Lumen (Guarari Heredia)	192	960	₡ 7 518 729 645,29	₡ 2 255 618 893,59
Condominio Vertical Residencial Comercial Naciones Unidas (Catedral)	350	1400	₡ 18 059 856 369,69	₡ 5 417 956 910,91
Conjunto Residencial Vertical El Vergel (Cañas)	498	1992	₡ 18 750 000 000,00	₡ 5 625 000 000,00
Total	1300	5192	₡ 56 567 245 780,27	₡ 16 970 173 734,08

Fuente: INVU, 2022



Renovación urbana, regularización y/o relocalización de asentamientos informales o irregulares

El hábitat suele ser una condicionante estructural de la pobreza. Sin una mayor justicia territorial que les permita acceder a entornos equipados y servidos, es difícil pensar que asentamientos en situación de dificultad y vulnerabilidad puedan salir de su condición de pobreza. Es por ello que la gestión del suelo, el desarrollo urbano y los programas habitacionales y de mejoramiento barrial no pueden seguir estando desvinculados de los instrumentos de planificación, ni del marco legal y político-institucional que los determina. Como país, debemos entender y aplicar conceptos y mecanismos de planificación en cascada en donde el desarrollo urbano permita habilitar suelos y entornos asequibles y adecuados, en que las soluciones de vivienda sean, a su vez, soluciones urbanísticas, y no generen externalidades negativas como patrones insostenibles de expansión, segregación socioeconómica del territorio, demanda de servicios en zonas alejadas (ciudades dormitorio) y abandono de centros tradicionales. (Memoria DVAH, 2023)

En este contexto, la renovación urbana se convierte en una alternativa obligada para la recuperación de centros urbanos y un mecanismo posible para la habilitación de vivienda en zonas ya equipadas con servicios e infraestructura.



Este tratamiento puede ser aplicado tanto para la conservación, rehabilitación o remodelación de las *áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia*, (LPU, art. 51) como para la atención de asentamientos informales (AI) cuando las condiciones físicas del territorio en el que se ubican, no presente ninguna condición de riesgo ambiental que limite su intervención in situ.

La renovación urbana es parte de las estrategias asociadas al programa *Mi Barrio*, diseñado para la atención de asentamientos informales e irregulares.

El programa responde a la necesidad de establecer un plan de acción concreto que definiera la magnitud de los AI y el costo estimado para su atención. En él se incluye un estatus de todos los AI y las estrategias de atención según su localización respecto a zonas de riesgo y amenazas y respecto a la fragilidad ambiental en el caso de la GAM. El programa se alimenta del SINVI y el SIPAI, ambos sistemas de datos desarrollados internamente en el MIVAH y alimentados de forma permanente por personal de la Dirección de Vivienda.

El contenido y alcances del programa fueron presentados oficialmente al Consejo de Gobierno en febrero de 2023.

Algunos datos relevantes sobre el inventario actualizado de AI se muestran en el siguiente cuadro:

Del total de AI, el 83% son urbanos y el 43% se localiza en la GAM, lo que quiere decir que es necesario enfocar los programas de atención en las zonas donde la concentración de estos asentamientos es mayor.

Mi Barrio apuesta justamente a atender este fenómeno mediante estrategias de mejoramiento integral de barrios y renovación urbana.

Asentamientos Informales	
Región	Cantidad de Asentamientos
Central	313
Chorotega	63
Pacífico Central	58
Huetar Norte	31
Brunca	36
Huetar Atlántica	73
Total	585



La siguiente tabla resume los resultados:

Programa para la Consolidación, Regularización y Reasentamiento							Total Familias	Costo x familia M	Costo Total Miles de M
Asentamientos Informales	585	GAM (48%)	280	En sitio	160	Norma de desempeño Renovación Urbana	26.068	¢13.8	¢361.603
				Reubicación (43%)	120	Reasentamiento	14.629	¢ 30	¢438.870
		Resto del País (52%)	305	En sitio	190	Norma de Desempeño Renovación Urbana	13.861	¢13.8	¢192.332
				Reubicación (34%)	115	Reasentamiento	12.176	¢ 20	¢243.520
									¢1.336.325.000
Asentamientos Irregulares			Cantidad de Familias			Costo promedio x familia		Costo total	
193			12.380			13.875.816		¢171.782.602.080	

\$2.537.133.428,14

75.000 hogares que viven en informalidad o irregularidad



Foto: Asentamiento La Carpio, San José. Fuente: DVHA

Banco de suelos y gestión de cartera de propiedades públicas para proyectos de vivienda

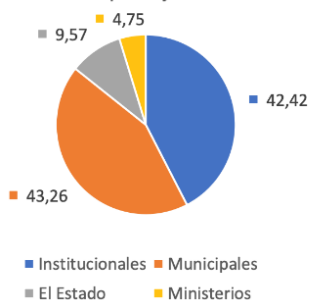
Una de las estrategias más efectivas para la construcción de vivienda social, es la identificación de suelo bien localizado en zonas previamente urbanizadas y ya equipadas con infraestructura y servicios. Esto es lo que se busca con la identificación del banco de suelo público. Existe un porcentaje importante de propiedades en el país que pertenece a alguna institución del Estado. En el año 2019, con la promulgación del Decreto Ejecutivo N° 41882-MP-MIVAH: "Oficialización y Declaratoria de Interés Público de la Estrategia Puente a la Comunidad", al MIVAH se le asigna, entre otras, la obligación de *Diseñar y mantener actualizada una base de datos digital y sistemas de información geográfica, de terrenos públicos de vocación residencial, propiedad de las instituciones del Poder Ejecutivo y las municipalidades.* (artículo 3, inciso f). Adicionalmente, al recaer la coordinación del proyecto Ciudad Gobierno también en el MIVAH, se tuvo acceso a las bases de datos del registro público y de la mayoría de las instituciones, por mandato presidencial. Ello ha conllevado un proceso de depuración constante, pero a la vez, una gran oportunidad para determinar cuánto de ese suelo tiene potencial para el desarrollo de proyectos de vivienda u otros usos.

De forma paralela, en el marco del Proyecto Interregional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana 2020-2023 de CEPAL, se viene desarrollando una cooperación técnica con el Gobierno de Costa Rica y con la Municipalidad de San José desde el año 2021, precisamente sobre estrategias de gestión de suelo fiscal para proyectos de vivienda y renovación urbana. Este espacio se aprovechó para reforzar el trabajo colaborativo para obtener resultados rápidamente que ayudaran a la toma de decisiones. De este trabajo se obtuvo una entrega con propuestas de intervención de algunos sitios identificados geográficamente que pueden constituirse en un primer grupo piloto para implementar esta estrategia.

En el siguiente diagrama se resume el estado del inventario a marzo 2023, así como la distribución de terrenos según su descripción en el registro.

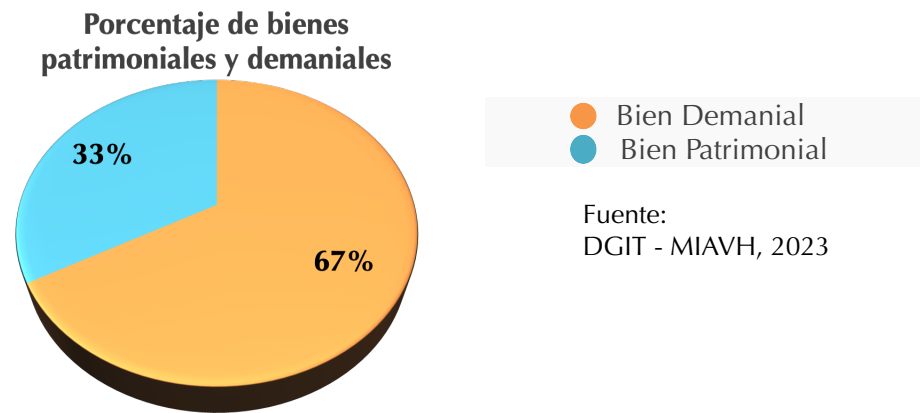
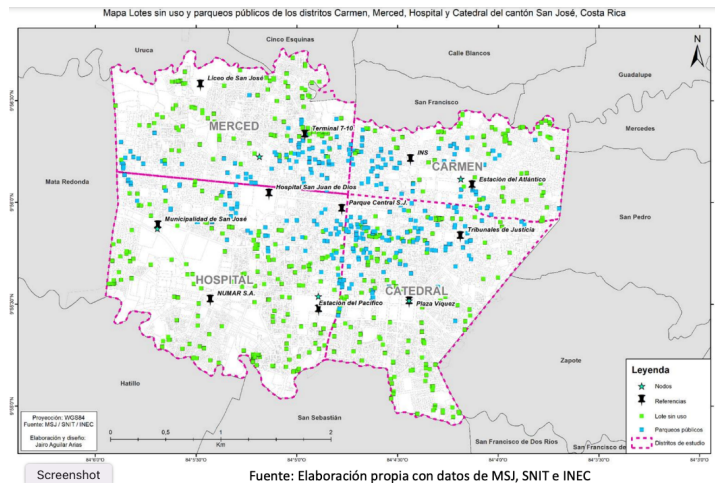
Estado del inventario 03/2023 18.735 terrenos

Distribución Porcentual de Terrenos según
Inscripción jurídica



La siguiente información muestra el detalle de los terrenos de propiedad pública localizados en los 4 distritos centrales de San José.

Clasificación	Cantidad	m²
Completamente construido	8.307	27.053.172,13
Parcialmente construido	237	16.826.811,05
Sin construcciones	1.120	175.717.924,8
Sin dato	74	3.959.038,185
Total	9.738	223.556.946,13



Debe considerarse en este análisis cuáles bienes son demaniales y cuáles patrimoniales, pues el uso está supeditado en función de esa naturaleza jurídica.

Atención de emergencias y gestión preventiva del riesgo en vivienda y asentamientos humanos

El MIVAH trabaja de forma permanente en la atención de emergencias en conjunto con otras instituciones del Estado. Si bien, no somos un grupo de primera respuesta, sí se visitan las comunidades una vez que la CNE autoriza el ingreso de los equipos técnicos para realizar las valoraciones estructurales y de daños en general que pudieran haber afectado las viviendas. El Ministerio cuenta con un protocolo para el levantamiento de información que fue diseñado internamente considerando los datos de la ficha FIS del IMAS y otra información relevante para el proceso. Esta información se remite a la CNE para su inclusión en los Decretos de Emergencia asociados a cada evento. Para el año anterior, se enviaron los siguientes reportes:



Análisis de la atención en vivienda de la Emergencia Nate 2017

JULIO 2022
REPORTE PRELIMINAR 06

INFOGRAFIA DE VIVIENDAS INSPECCIONADAS EN LOS CANTONES DE SAN CARLOS Y LA CRUZ AFECTADAS POR LOS EFECTOS DIRECTOS DE LA TORMENTA TROPICAL BONNIE

TABLA RESUMEN CANTIDAD DE VIVIENDAS POR RECOMENDACIÓN, CANTON Y DISTRITO

Fecha y hora de actualización: 11/07/2022 - 1:00pm

Localización			Viviendas inspeccionadas	Cantidad de Viviendas por Recomendación				
Provincia	Cantón	Distrito		No se amerita acción	Reparación	Reconstrucción	Traslado	Inspección detallada
Alajuela	San Carlos	Florencia	67	26	14	2	23	2
		Pocosol	8	0	1	2	5	0
		Subtotal de casos canton de San Carlos		75	26	15	4	28
Guanacaste	La Cruz	La Cruz	36	0	3	3	30	0
		Santa Cecilia	8	0	4	0	4	0
		Santa Elena	234	52	60	11	111	0
		Subtotal de casos canton de La Cruz		278	52	67	14	145
Total de viviendas inspeccionadas			353	78	82	18	173	



GRAFICO DE VIVIENDAS INSPECCIONADAS POR PROVINCIA

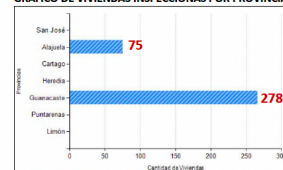


TABLA RESUMEN CANTIDAD DE VIVIENDAS POR TENENCIA, CANTON Y DISTRITO

Fecha y hora de actualización: 11/07/2022 - 1:00pm

Localización			Viviendas Inspeccionadas	Cantidad de Viviendas por Tenencia						
Provincia	Cantón	Distrito		Propio	Alquilado	Prestado	Cedido	Invasión	Zona ABRE	No se sabe
Alajuela	San Carlos	Florencia	67	47	6	6	2	1	0	5
		Pocosol	8	3	0	4	0	0	0	1
		Subtotal de casos canton de San Carlos		75	50	6	10	2	1	0
Guanacaste	La Cruz	La Cruz	36	7	0	5	0	24	0	0
		Santa Cecilia	8	7	0	1	0	0	0	0
		Santa Elena	234	128	19	63	5	9	0	10
	Subtotal de casos canton de La Cruz		278	142	19	69	5	33	0	10
Total de viviendas inspeccionadas			353	192	25	79	7	34	0	16

TOTAL DE VIVIENDAS POR RECOMENDACION

Recomendación	Cantidad Viviendas
No se amerita acción	78
Reparación	82
Reconstrucción	18
Traslado	173
Inspección detallada	2
Total	353



Fuente: Sistema de Emergencias MIVAH, actualizada el lunes 11-7-2022 / Hora: 1:00pm, información recopilada en Inspecciones de campo remitida por los grupos de trabajo.

Fuente: MIVAH 2022

Show next page (→)

JULIO 2022
REPORTE PRELIMINAR 06

INFOGRAFIA UBICACIONES DE VIVIENDAS INSPECCIONADAS EN LOS DISTRITOS DE LA CRUZ, SANTA CECILIA Y SANTA ELENA DEL CANTON LA CRUZ, PROVINCIA GUANACASTE

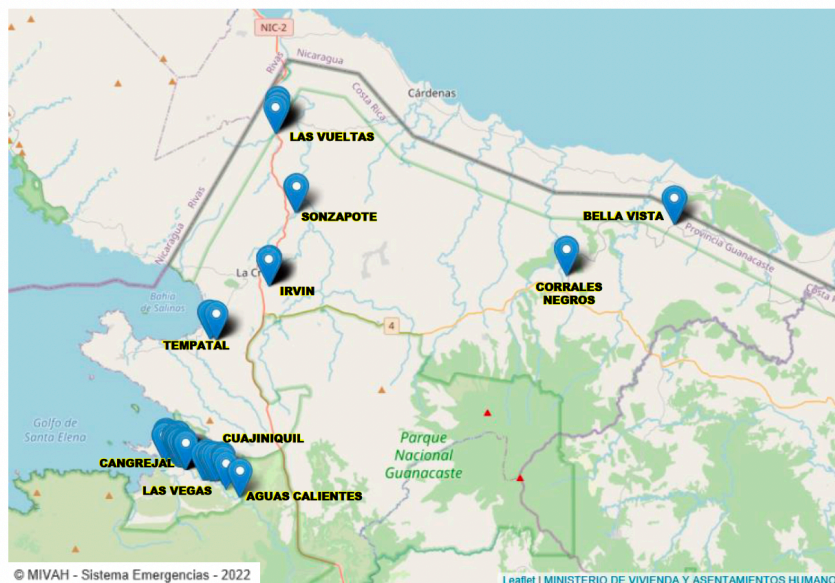
Información incluida en el Sistema de Emergencias del MIVAH
 Día: Lunes 11 de Julio del 2022 / Hora: 1:00 p.m.

Fuente: Inspecciones de campo remitidas por el grupo de trabajo.

CUADRO RESUMEN DE VIVIENDAS INSPECCIONADAS EN EL CANTON DE LA CRUZ

DISTRITO	BARRIO	N° DE INSPECCIONES
LA CRUZ	IRVIN	13
	LAS VUELTAS	12
	SONZAPOTE	3
	TEMPATAL	8
SANTA CECILIA	CORRALES NEGROS	4
	BELLA VISTA	4
SANTA ELENA	AGUAS CALIENTES	42
	CANGREJAL	45
	CUAJINIQUIL	3
	LAS VEGAS	144
TOTAL DE VIVIENDAS		278

Recomendación	Cantidad Viviendas
No se amerita acción	52
Reparación	67
Reconstrucción	14
Traslado	145
Inspección detallada	0
Total	278



© MIVAH - Sistema Emergencias - 2022

Leaflet | MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Fuente: MIVAH 2022

JULIO 2022
 REPORTE PRELIMINAR 06

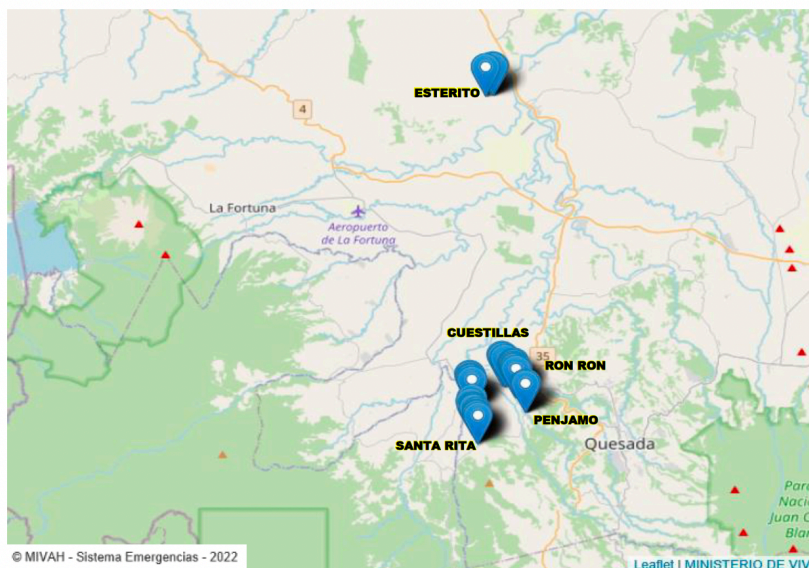
INFOGRAFIA UBICACIONES DE VIVIENDAS INSPECCIONADAS EN LOS DISTRITOS DE FLORENCIA Y POCOSOL DEL CANTON DE SAN CARLOS, PROVINCIA ALAJUELA

Información incluida en el Sistema de Emergencias del MIVAH
 Día: Lunes 11 de Julio del 2022 / Hora: 1:00 p.m.
 Fuente: Inspecciones de campo remitidas por el grupo de trabajo.

RESUMEN DE VIVIENDAS INSPECCIONADAS EN EL CANTON DE SAN CARLOS

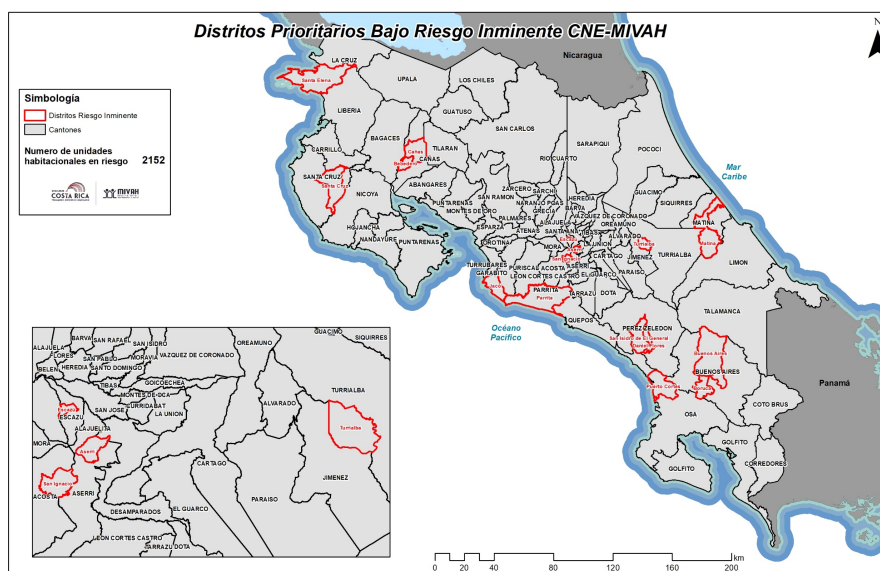
DISTRITO	BARRIO	N° DE INSPECCIONES
FLORENCIA	CUESTILLAS	9
	PENJAMO	7
	RON RON	19
	SANTA RITA	32
POCOSOL	ESTERITO	8
TOTAL DE VIVIENDAS		75

Recomendación	Cantidad Viviendas
No se amerita acción	26
Reparación	15
Reconstrucción	4
Traslado	28
Inspección detallada	2
Total	75



Fuente: MIVAH 2022

Adicionalmente, con motivo de la gestión del crédito de riesgo inminente promovido por el Poder Ejecutivo por un monto total de 700 millones de colones, con el fin de atender de forma definitiva algunos de los sitios que presentaban registro histórico de afectación por emergencias, principalmente por eventos hidrometeorológicos, el MIVAH realizó una priorización de los sitios y presentó para inclusión en dicho crédito, la siguiente información:



Provincia	Cantón	Distrito	Viviendas en riesgo	Personas beneficiarias
Limón	Matina	Matina	266	1064
Puntarenas	Parrita	Parrita	248	992
Puntarenas	Buenos Aires	Buenos Aires	221	884
Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz	169	676
Puntarenas	Garabito	Jacó	164	656
Guanacaste	Cañas	Cañas	161	644
San José	Aserrí	Aserrí	159	636
San José	Escazú	Escazú	145	580
Cartago	Turrialba	Turrialba	137	548
Guanacaste	La Cruz	Santa Elena	121	484
Puntarenas	Osa	Puerto Cortés	121	484
Guanacaste	Cañas	Bebedero	116	464
San José	Pérez Zeledón	Daniel Flores	56	224
Puntarenas	Buenos Aires	Boruca*	29	116
San José	Pérez Zeledón	San Isidro de El General*	22	88
San José	Acosta	San Ignacio*	17	68
TOTAL			2152	8608



Nombre de la Intervención	Cantidad de soluciones	Grado de madurez	Posee el terreno	Requiere expropiación	Posee anteproyecto	Posee planos	Posee permisos (ambientales, SETENA, otros)	Avance acumulado			
								2023	2024	2025	2026
Proyecto de Vivienda Ámbar II - Parrita	15	100%	Sí	No	Sí	Sí	Sí	50%	100%		
Proyecto de Vivienda BANABAT - Matina	40	90%	Sí	No	Sí	Sí	No	50%	100%		
Casos individuales Barras -Pococí	105	0	No	No	Sí	No	No	25%	50%	90%	100%
Proyecto de Vivienda Juan Pablo II - Turrialba	422	50%	Sí	No	Sí	No	No	25%	50%	75%	90%
Casos Individuales Rey Curré - Buenos Aires	31	60%	Sí	No	Sí	Sí	No	75%	100%		
Proyecto de Vivienda Nueva Angostura - Turrialba	70	100	Sí	No	Sí	No	Sí	25%	50%	75%	100%
Programa de Restitución de Vivienda	869	0%	No aplica	No	No aplica	No aplica	No aplica	N/A	N/A	N/A	N/A
Proyecto Bosque Habitado-Cañas -Guanacaste	277	25%	Sí	No	No	No	No	25%	85%	100%	
Condominio Vertical Residencial - Comercial Naciones Unidas- Catedral -San José	245	35%	Sí	No	Sí	No	Sí	35%	75%	100%	
Conjunto Residencial Bosque Paraíso-Daniel Flores-Perez Zeledón	78	25%	Sí	No	No	No	No	25%	85%	100%	

Proyectos asociados a los cantones priorizados para optar por recursos del crédito de riesgo inminente

No obstante, dado que la condición establecida para optar por los recursos obligaba a que los proyectos tuviesen que estar concluidos en el plazo de 18 meses, hubo que escoger únicamente aquellos que pudiesen ejecutarse y entregarse en ese lapso. De la lista del cuadro anterior, los proyectos que cumplen con esa condición fueron marcados en verde. No obstante, los otros proyectos continúan sus etapas de avance, así como la búsqueda de recursos para su construcción. Algunos de ellos se encuentran en etapas iniciales postulados al BANHVI y otros están siendo gestionados directamente por INVU.

Instrumentos de financiamiento para programas de vivienda y mejoramiento integral de barrios.

Para la ejecución de los programas y proyectos descritos resulta necesario combinar una serie de instrumentos y herramientas de carácter financiero que faciliten la obtención de recursos para la ejecución respectiva. Tradicionalmente el país ha apostado por el endeudamiento externo para cubrir las necesidades y rezago en materia de infraestructura, por ejemplo. Más recientemente, en el marco de la pandemia COVID-19, para cubrir necesidades de salud y, en otras oportunidades, se han gestionado créditos asociados a proyectos de cambio climático, entre otros. No obstante, en materia de vivienda y desarrollo urbano, el país no ha explorado ninguna figura en este sentido. Es importante, no obstante, analizar si esta alternativa vinculada a mecanismos rápidos de recuperación de los recursos, podría marcar una diferencia de escala respecto a la atención del déficit habitacional.

Explorar el financiamiento base suelo, con todos sus mecanismos asociados, desde lo local hasta lo nacional, puede ser también una alternativa para la obtención de recursos frescos para ejecutar proyectos de renovación urbana y mejoramiento barrial.

La legislación costarricense habilitó el instrumento de valorización o contribución de mejoras (nivel nacional) / contribución especial (nivel municipal), desde 1916. La experiencia de aplicación de este tipo de instrumento en otros países de América Latina, ha permitido apalancar inversiones de gran envergadura, por lo que es necesario adaptarlo a las necesidades del sector e implementarlo para medir sus resultados efectivos.

Por otra parte, las políticas de suelo y de vivienda deben tender a un desarrollo mucho más equitativo y equilibrado en términos de construcción de vivienda bien localizada. Para ello, existen varios ejemplos exitosos en el mundo, de los cuales el país podría aprender mucho.

Como introducción a este tema, quedaron organizados una serie de talleres con el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, orientados a generar consciencia en los diferentes actores sociales sobre la necesidad de direccionar las acciones de política pública hacia estas alternativas.

- **CONVENIOS**
 - INVU-SETENA-MIVAH-MINAE
 - Posgrado Escuela de Arquitectura UCR (en proceso de revisión por parte del área legal del Ministerio)
- **COOPERACIONES TÉCNICAS**
 - Banco Mundial
 - Agencia Francesa de Desarrollo (AFD)
 - Lincoln Institute of Land Policy (LILP)
- **INVESTIGACIÓN**
 - Universidad de Costa Rica, Escuela de Arquitectura. Tipologías de vivienda según zonas de vida.
- **REPRESENTACIÓN INTERNACIONAL**
 - **Foro de Vivienda y Diálogo Regional de Política.** Washington DC, septiembre 2022. Organizado por la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).



bach con el objetivo de fortalecer la cooperación entre esa organización y el MIVAH en materia de instrumentos de gestión del suelo para el financiamiento de vivienda social.

Asistencia de Ministros y autoridades de AL y el Caribe. Se aprovechó el espacio para tener una reunión puntual con los enlaces del BID para Costa Rica, con el fin de establecer algunas líneas de cooperación para la agenda de temas definida para vivienda y planificación urbana. También se tuvo una reunión con la nueva directora del programa del Instituto Lincoln para AL, Anacláudia Ross-

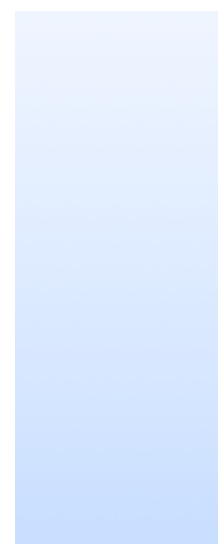


- **MINURVI: asistencia a la Asamblea Anual de Ministros y Autoridades Máximas de Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe.** Santiago, Chile, diciembre 2022.

Participación en el panel de **financiación, mercados del suelo y de la vivienda.**



Se aprovechó la visita también para tener una reunión con el Secretario General de la CEPAL y buscar líneas de cooperación en temas de reglamentación, proyecto de ley, instrumentos de financiamiento y temas de planificación urbana y ordenamiento territorial.



- **Foro de Ministros y autoridades de América Latina y el Caribe**, Washington DC, organizado por el Banco Mundial (BM), mayo-junio 2023
Participación en la mesa de diálogo con inversionistas y como ponente al cierre de la actividad.



• PUBLICACIÓN DE LEYES Y DECRETOS

- Decreto Ejecutivo 43713 “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda”.
- Proyecto de Ley de Reforma del Sector Vivienda, Habitat y Territorio, Expediente 22.450

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Sobre el BANHVI se abordarán fundamentalmente 3 aspectos: su rol efectivo como facilitador de mecanismos para la obtención de vivienda, su ejercicio en el marco de las políticas públicas establecidas por el Estado y su capacidad práctica para gestionar vivienda social en el marco de un contexto distinto al de su creación en 1986.

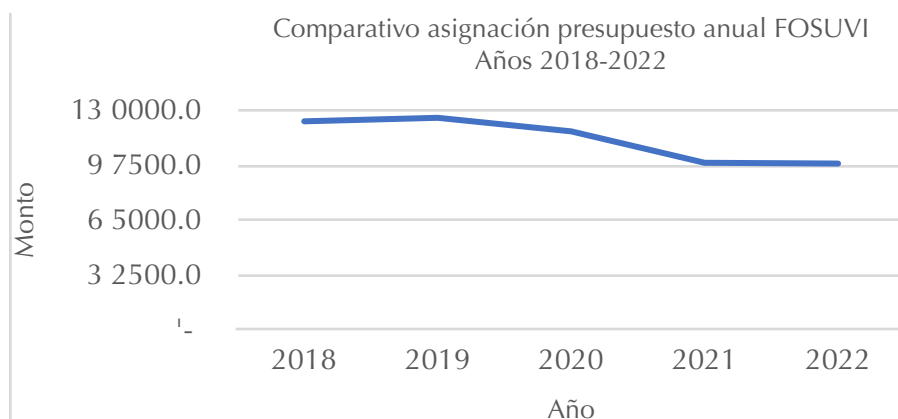
Durante la presente gestión fue posible analizar varios elementos que han venido siendo discutidos no sólo en la opinión pública, sino que han sido objeto de auditorías y estudios puntuales tanto de órganos de control y fiscalización internos y externos, como de estudios y análisis a nivel internacional.

El banco cuenta fundamentalmente con 2 programas: la asignación de bonos individuales (BFV) -bajo la modalidad de bono ordinario o bono crédito- y el financiamiento de proyectos de vivienda llave en mano, según el artículo 59 de la Ley 7052 del SFNV. Estos programas se apoyan fundamentalmente en dos fondos FOSUVI y FONAVI, siendo el primero el que mayormente atiende las familias en extrema necesidad que se ubican debajo de la línea de pobreza.

Costa Rica es uno de los países que invierte un mayor porcentaje del gasto público en subsidios para VIS, lo cual debería verse reflejado en una reducción significativa del déficit cuantitativo y cualitativo.



En términos absolutos, el presupuesto del banco se ha mantenido entre 125.000 y 98.000 millones de colones anuales. La siguiente tabla muestra la asignación de recursos del 2018 al 2022, incluyendo los recortes presupuestarios derivados de la situación fiscal, que ascendieron a casi 60.000 millones de colones.



A pesar de estos recortes, la inversión del FOSUVI en el sector construcción se estima en alrededor de 100.000 millones de colones anuales, lo que representa cerca de 10.000 viviendas al año.

Año	Monto Presupuesto	Variación absoluta	Variación relativa
2018	123 451,8	-	
2019	125 533,7	2 081,9	1,7%
2020	117 502,0	-8 031,7	-6,4%
2021	98 888,5	-18 613,5	-15,8%
2022	98 431,4	-457,1	-0,5%

Montos en millones de colones

Sin embargo, **la colocación de recursos y asignación de subsidios actualmente está desvinculada de las políticas públicas en materia de vivienda y desarrollo urbano**, una debilidad que fue detectada en el SNFV y sobre la cual se tomaron acciones inmediatas desde la Rectoría, entre ellas:

1. El direccionamiento en materia de ordenamiento territorial y urbanismo. Aspecto que generó resistencia en las áreas técnicas y en la alta gerencia. Al respecto, es claro que existen disposiciones de obligado acatamiento contenidas en leyes y reglamentos de la República y, por supuesto, en las políticas públicas debidamente oficializadas para el Sector en esta materia.
2. La publicación del Decreto 43713-MP-MIVAH, que abrió las posibilidades para que el diseño de las propuestas de vivienda de interés social fueran acordes con las condiciones físicas, topográficas, climáticas y culturales de las diferentes regiones del país. También objeto de gran oposición con evidencia clara del interés de que la dinámica del sistema no cambiara, en detrimento de la calidad espacial de las viviendas y de su entorno inmediato.

Un estudio sobre *el impacto de la forma urbana de los nuevos proyectos de vivienda de interés social* (Sept, 2020) desarrollado por la investigadora H Von Breyman de la Universidad de Costa Rica, confirma lo que ***“En los últimos años, muchos de los proyectos de interés social en Costa Rica se construyeron en zonas con carencias de infraestructuras y equipamientos por la dificultad de acceder a suelo barato en los sectores más centrales de la ciudad. Esto ha supuesto condiciones desventajosas para dichos conjuntos residenciales y ha limitado las oportunidades de sus moradores de acceder a bienes y servicios importantes para el transcurrir de la vida cotidiana y la buena calidad de vida.”*** (el resaltado es propio)

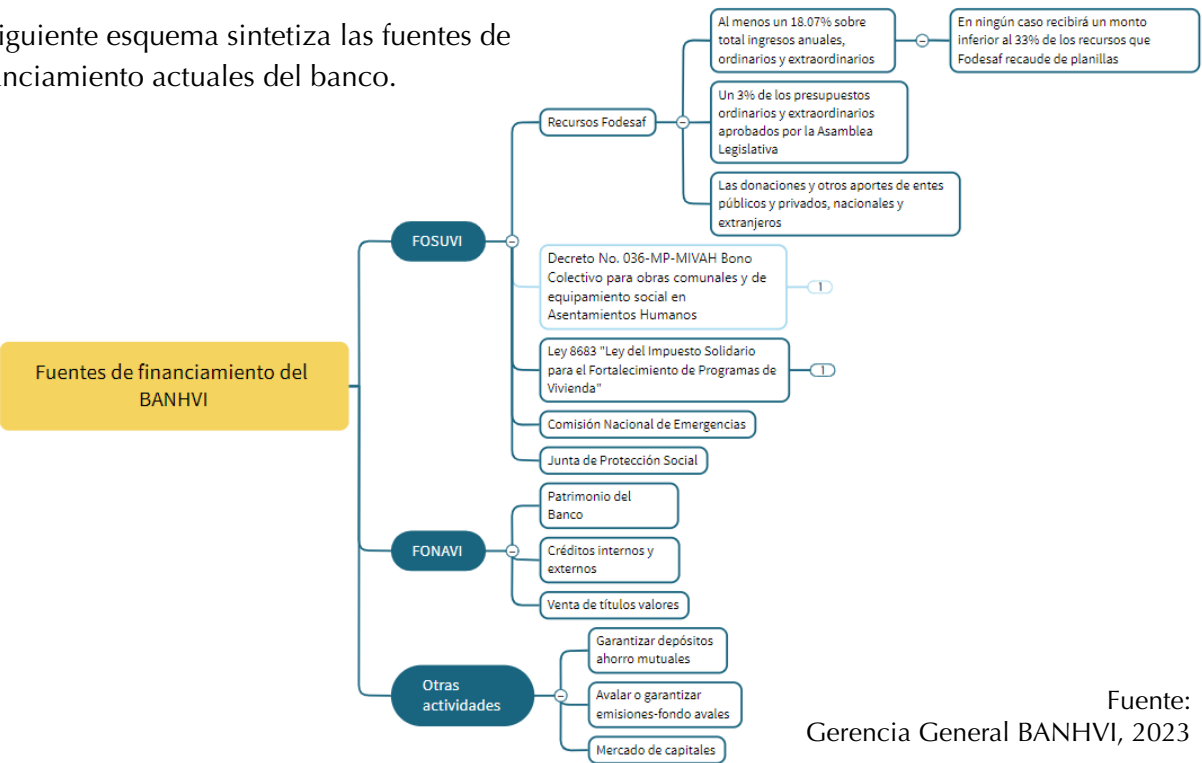
Esta afirmación confirma la problemática de desvinculación, ya detectada en la presente gestión, entre las políticas urbana y de vivienda y las inversiones realizadas por el SNFV. Aspecto que sin duda, debe corregirse.

De igual forma, el informe sobre *mecanismos innovadores para financiar la vivienda social*, elaborado por Inflection Finance para el PNUD, menciona que **la alta concentración en el uso de los recursos también es territorial y esto genera un problema clave para atender a las familias en condición de extrema necesidad**, lo que obedece a una falta de orientación estratégica territorial en el uso de los recursos.

Pese a todas estas realidades, la labor del banco siempre se valoró como parte integral de un conjunto mayor, conformado por varios subsistemas. Como parte de este cambio de paradigma, es necesario continuar con la aspiración a conformar un Sistema Nacional del Hábitat, por cuanto garantiza un enfoque mucho más integral en la producción de vivienda y hábitats adecuados. La articulación entre planificación urbana y producción de vivienda, garantiza un desarrollo equilibrado y sostenible del espacio construido, pues permite que los proyectos se ubiquen en zonas con capacidad de carga suficiente para dar servicio a los nuevos residentes.

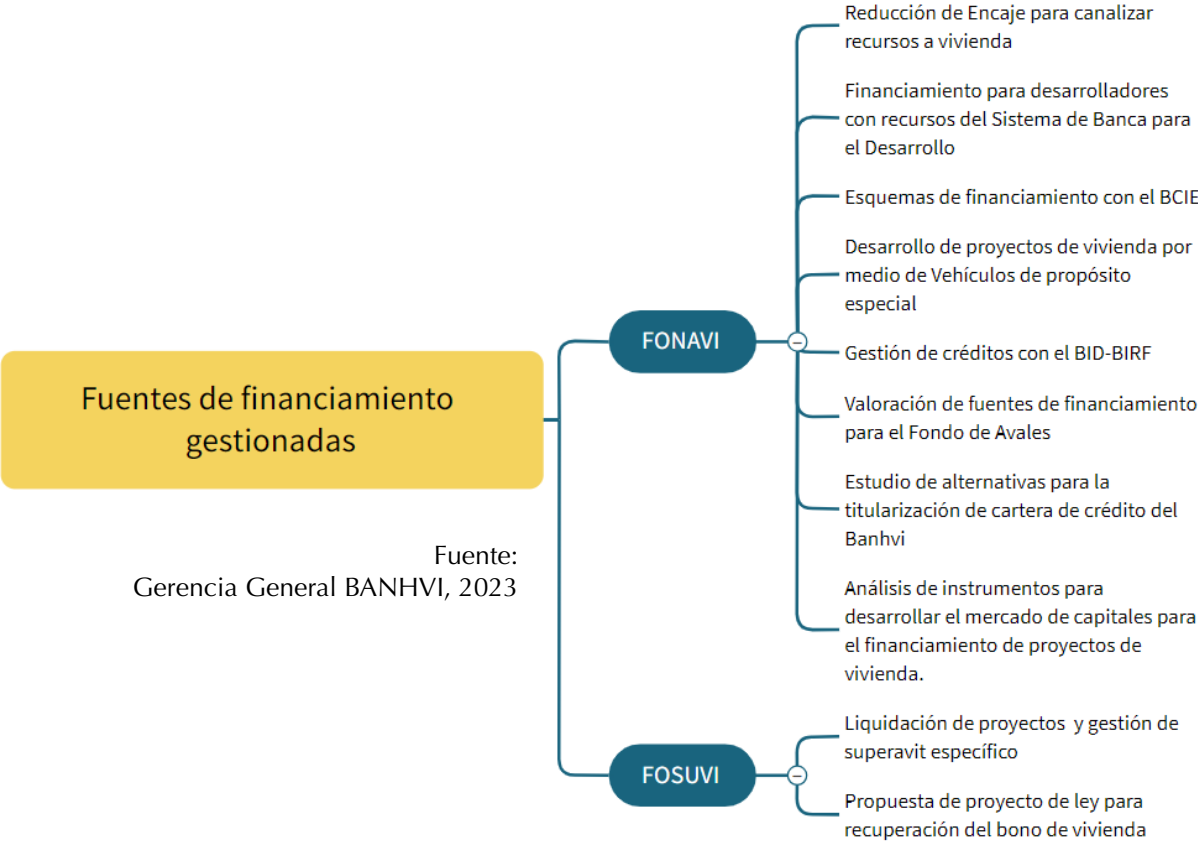
El segundo gran tema abordado con el BANHVI en la presente gestión, fue potenciar la labor del FONAVI, con el fin de que se impulsara la colocación de créditos a un costo menor para los usuarios finales, lo que implicaba incrementar las colocaciones de crédito del Fondo y lograr un crecimiento de la cartera total de crédito y fortalecer, al mismo tiempo, las fuentes de financiamiento de ambos fondos: FOSUVI y FONAVI.

El siguiente esquema sintetiza las fuentes de financiamiento actuales del banco.

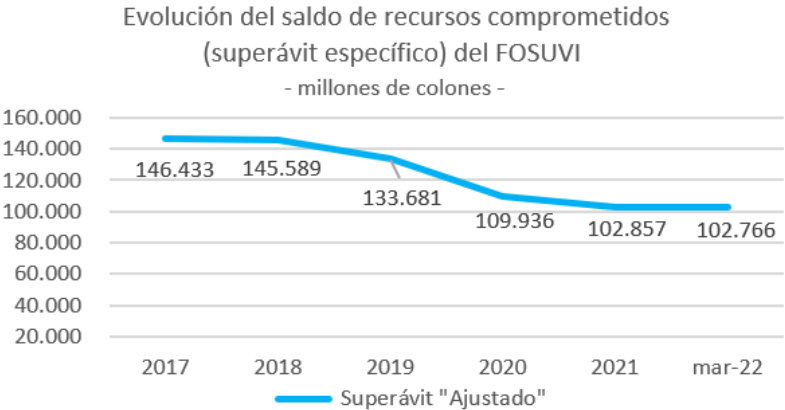


Fuente:
Gerencia General BANHVI, 2023

En este marco, se solicitó a la Subgerencia financiera que estudiara propuestas innovadoras que permitieran al BANHVI ofrecer productos diferenciados que realmente atendieran las necesidades de vivienda de los estratos no cubiertos hasta el momento. De este análisis realizado, se desprendieron las siguientes propuestas:

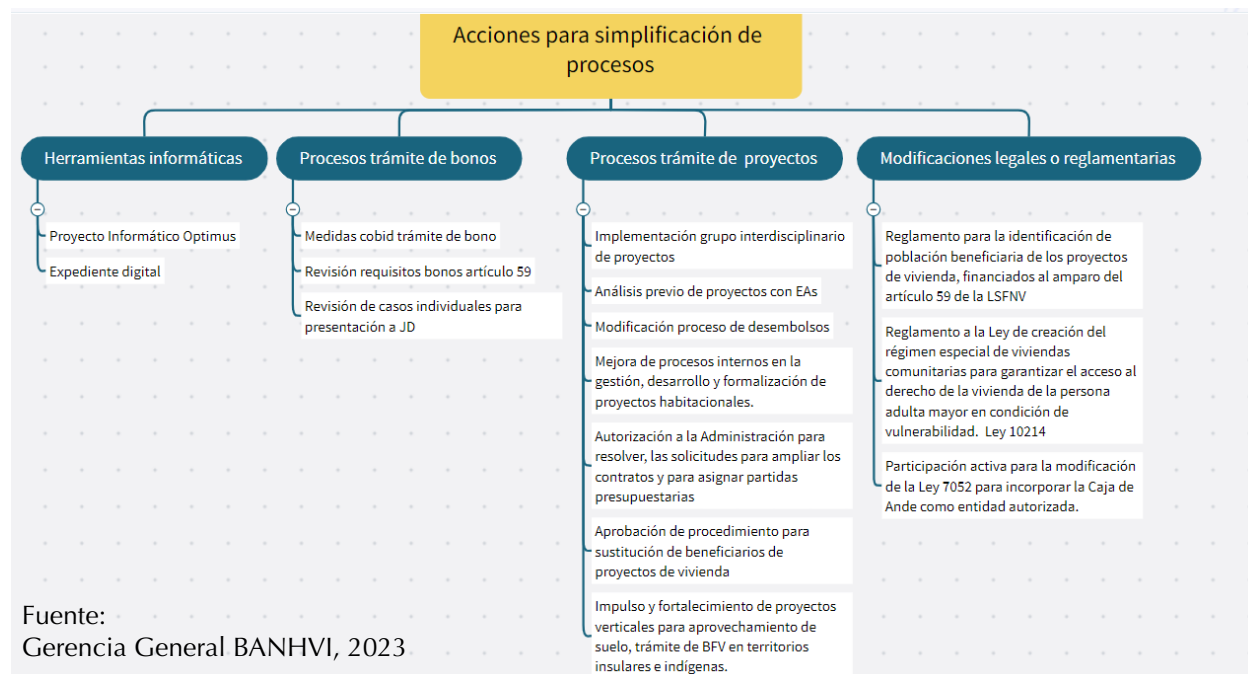


Estas posibilidades deben ser analizadas y evaluadas en el contexto actual y optar por aquellas que representen verdaderamente un cambio sustantivo en las condiciones de crédito ofrecidas a las familias. De manera paralela deben realizarse cambios en los procesos internos del banco y



en la cadena de valor, si realmente se plantea continuar con el esquema del banco tal cual opera hoy día. Reflejo de la necesidad de estos ajustes es precisamente la situación del superávit que aunque conceptualmente va a existir siempre y teóricamente corresponde a recursos ya comprometidos, lo cierto del caso, es que su ejecución efectiva es bastante lenta.

También sobre este tema se solicitó a la Gerencia General realizar una propuesta de simplificación de procesos, misma que se resume en el siguiente diagrama.



El banco siempre ha reivindicado su aporte en la construcción de una cuarta parte³ del parque habitacional del país, desde su fundación en 1986, lo cual es sin duda un porcentaje importante. Este dato sin embargo, debe dimensionarse apropiadamente considerando, por ejemplo, cuáles han sido las fuentes de financiamiento utilizadas por la población que no ha sido atendida por el sistema, que representa el restante 75% del total de viviendas. Otro aspecto importante es la atención efectiva que el SNFV ha dado a los estratos del 2 al 6 que históricamente han estado sin posibilidades de acceder a una vivienda propia. Un elemento que ha sido identificado en el estudio del PNUD son los sobrecostos que presenta el SNFV. Estos elementos, entre otros, deben ser objeto de reflexión en aras de mejorar el acceso real a vivienda en sus diferentes dimensiones.

Como nota final de este capítulo, debe mencionarse que desde el inicio de la presente Administración, con motivo del anuncio que el Presidente hiciera del proyecto de fusión institucional que incluía al BANHVI, al INVU y al MIVAH, hubo reacciones fuertes de oposición en el sector de la gran mayoría de actores que conforman el SNFV, así como de asociaciones de vivienda ya conocidas en el medio nacional. A esto se sumó el escepticismo de algunos miembros de la Junta Di-

³ Si consideramos el aporte que previamente realizó el INVU, el estado ha subsidiado la construcción de una de cada 3 viviendas en el país.

rectiva, particularmente aquellos que representaban al sector privado. No obstante, el proceso siempre contó con la participación activa de la alta gerencia del banco y se procuró un marco de diálogo y apertura constante, lo que no logró evitar en general, una reacción bastante hostil que fue sistemáticamente reflejada en notas, recursos, apelaciones y acciones legales y administrativas en contra de las medidas impulsadas por la presente Administración.

Finalmente, un aspecto relevante de indicar es la necesidad de que el BANHVI, en conjunto con el MIVAH⁴ defina un estándar de calidad y diseño en los proyectos, pues una situación detectada en la práctica operativa de la construcción es que se financia tanto proyectos modelo ajustados a todos los principios del urbanismo contemporáneo, como proyectos absolutamente alejados de todo principio de orden y sentido de sostenibilidad. En la gran mayoría de proyectos, el SNFV no ha superado el diseño de casas prefabricadas que fueron populares en los inicios de la Ley 7052, a pesar de existir una infinita posibilidad de diseño. A esta limitación se suma la resistencia de las empresas y entidades autorizadas al cambio.

Las siguientes imágenes ilustran varios de los proyectos de interés social financiados con recursos del Estado, canalizados a través del BANHVI.



Fotos de diferentes proyectos en distintas partes del país. Fuente: FB del BANHVI

⁴ Luego de un análisis profundo de la normativa vinculada al MIVAH, se constata que existe suficiente evidencia de las potestades que obligan al BANHVI a respetar y cumplir las políticas que éste defina en materia de vivienda.



Fotos de diferentes proyectos en distintas partes del país. Fuente: FB del BANH-VI

Esta falta de estandarización y fiscalización en la construcción de algunos proyectos, dio pie a la presentación de varias denuncias ante el Ministerio Público, algunas desde el 2019 por parte de la Auditoría Interna y más recientemente, 2 presentadas directamente desde los Despachos Ministerial y Viceministerial.

Es oportuno también indicar que el SNFV ha financiado algunos buenos proyectos cuya experiencia se debería replicar. A continuación se muestran dos ejemplos: Conjunto Residencial Las Anas y condominio Torres de la Montaña en Desamparados y viviendas individuales en Barras del Colorado y Tortuguero.





RESULTADOS DE LA GESTIÓN

- Propuesta del Ley de reforma del Sector Vivienda, Habitat y Territorio (texto inicial y texto sustitutivo)
- Propuesta Proyecto de Ley para la adición al artículo 50 el Derecho a la Ciudad.
- Gestiones para el financiamiento de proyectos con crédito de riesgo inminente de la CNE, recursos presupuesto 2024, Banco Mundial y BID.
- Gestión bono comunal La Carpio, incluyendo reuniones permanentes con la comunidad y seguimiento del proceso en BANHVI e INVU.
- Trabajo conjunto con CEPAL en la definición de una cartera de suelo público para el desarrollo de proyectos de vivienda.
- Cambios normativos y trabajo intersectorial para facilitar el programa de vivienda urbana (VUIS y Reciclaje de Edificios), específicamente modificación de la normativa de seguridad humana y protección contra incendios.
- Ampliación y diversificación de modalidades y tipologías habitacionales
- Programa de mejoramiento integral de barrios, propuesta *Mi Barrio*: Estrategias de renovación urbana, regularización y relocalización de asentamientos informales e irregulares.
- Programa de gestión de suelos públicos: acceso al suelo y gestión de terrenos estata-



les para proyectos de vivienda.

- Estrategias e instrumentos de financiamiento para programas de vivienda y mejoramiento integral de barrios.
- Interposición de denuncias en el Misniterio Público.
- Propuesta borrador de Decreto Ejecutivo para ajustar normativa relativa a estacionamientos en edificios del centro de San José y VUIS.
- Se promovió la capacitación del recurso humano mediante visitas técnicas nacionales e internacionales.
- Inclusión del MIVAH en el proyecto Ciudad Gobierno.
- Cumplimiento al día de las disposiciones de la Contraloría General de la República, de la Auditoría Interna y de la Defensoría de los Habitantes.

REFLEXIONES FINALES

El país enfrenta desafíos en materia de actualización y alineamiento de los instrumentos normativos y de política pública sobre ordenamiento territorial, planificación urbana y vivienda. Para atenderlos y lograr una efectiva implementación de las estrategias, programas e iniciativas en estos ámbitos, es necesario reforzar la capacidad de rectoría y de gobernanza multinivel.

Existe una gran necesidad de fortalecer los mecanismos de articulación con los gobiernos locales, cuya participación y compromiso en el diseño y desarrollo de respuestas al riesgo ambiental, la informalidad urbana y el acceso al suelo son esenciales.

El Estado debe asegurarse que las soluciones de vivienda constituyan también soluciones urbanísticas. Esto implica identificar las relaciones inherentes entre el territorio y la vivienda, entre la ciudad y el barrio, entre las personas, las familias, las comunidades y su entorno. Implica, además, avanzar en la línea de medir mejor el impacto y los efectos de nuestras políticas, programas y estrategias en la calidad de vida de la población, en la reivindicación de su derecho a la ciudad, en nuestras formas de gestión y ocupación del suelo, en el tipo de ciudades y asentamientos humanos que estamos impulsando.

No se puede hablar de vivienda adecuada sin un hábitat adecuado, y no hay hábitat adecuado sin un desarrollo urbano equitativo y sostenible: *Invertir en hábitats adecuados, con comunidades dinámicas en ciudades más compactas es invertir en desarrollo humano y en un mejor futuro en términos generales para todos los sectores de la ciudadanía.* (DVAH, 2023)

Se debe priorizar a corto y mediano plazos el desarrollo de programas y modelos de renovación urbana, mejoramiento de barrios, dotación de equipamientos sociales, infraestructuras básicas, espacios públicos, mitigación-prevención de riesgos, servicios ecosistémicos, investigación aplicada para mejorar la innovación y el diseño de respuestas estratégicas y tácticas.

Al referirnos a la vivienda social, no debemos dejar de hablar del suelo y del entorno. La vivienda es mucho más que un techo digno. La vivienda en su función social, más que un esfuerzo por dignificar la pobreza, debe representar un vehículo de movilidad económica y mejoramiento en general de la calidad de vida de las personas, familias y comunidades meta. En síntesis, la vivienda debe constituir un instrumento reivindicativo del derecho a la ciudad.