

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
Viceministerio de Planificación

Informe Resumen

Gestión del viceministro de Planificación del Ministerio de Vivienda y
Asentamientos Humanos, periodo: febrero 2024 al 3 de abril del 2025.

Sr. Walter Ledezma Rojas
Viceministro



CONTENIDO

SIGLAS Y ACRONIMOS	3
INTRODUCCIÓN	6
CAMBIOS EN EL ENTORNO:	11
INFORMES DE CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:	12
ESTADO DE LA EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO	25
RESULTADOS DE LA GESTIÓN PRINCIPALES LOGROS ALCANZADOS	26
PARTICIPACIÓN EN JUNTAS DIRECTIVAS	35
REPRESENTACIÓN INTERNACIONAL	37
APOYO A LA INVERSIÓN Y EJECUCIÓN DE RECURSOS EN VIVIENDA	38
APOYO EN ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS ASIGNADOS AL MIVAH..	39
SUGERENCIAS PARA LA BUENA MARCHA DE LA INSTITUCIÓN	40
ESTADO ACTUAL DE LAS DISPOSICIONES DE LA AUDITORÍA INTERNA Y CONTRALORÍA GENERAL DE REPUBLICA.	41

SIGLAS Y ACRONIMOS

APP:	Asociación Público-Privada.
BANHVI:	Banco Hipotecario de la Vivienda
EA:	Entidad Autorizada por el SFNV.
SFNV:	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
MIVAH:	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Elementos para considerar:

Periodo febrero 2024 al 3 de abril del 2025.

En línea al periodo de la información presentada en el siguiente informe es importante señalar que, para el 01 de mayo de 2022 al 7 de febrero del 2024, no fue posible ubicar algún tipo de archivo de control de productos o correspondencia sobre las gestiones realizadas por el Viceministerio de Planificación lo cual obedece, a que, dicha plaza no se encontraba en funcionamiento en este ministerio hasta mi nombramiento.

En referencia al listado de productos finales.

Debido a la naturaleza del cargo y al rol de rectoría política del MIVAH, las funciones de este despacho incluyen, de manera general y no exhaustiva, apoyar, coordinar, revisar, supervisar, ser enlace, dar seguimiento, dirigir y articular, así como, el asesoramiento y la validación de documentos para la señora Ministra, Dirección Administrativa y Financiera, Secretaria Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio y a la Unidad de Planificación Institucional, así cualquier otra instrucción de la señora ministra. Por lo tanto, se adjunta al presente informe un cuadro (ver cuadro 1 anexo), con el detalle de las gestiones realizadas vía oficio desde mi nombramiento hasta el 31 de diciembre del 2024. Las gestiones realizadas a la fecha son, a la vez y junto con múltiples esfuerzos pragmáticos de coordinación

institucional e interinstitucional, productos que evidencian ese trabajo y reflejan las labores.

En cuanto a la labor de representación en cuerpos colegiados.

Como parte de la representación institucional y en representación de la señora Ministra, se tiene para este viceministerio la designación en el Consejo Director de la Ventanilla Única de Inversión, Oficialía de Simplificación de Trámites del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (SICOPRE) y Consejo Nacional de Juventudes. Para esta última existen las minutas correspondientes a cada sesión (ver cuadro 2 anexo), para los demás casos, lo que se generan son las actas institucionales respectivas.

Sobre las labores realizadas desde el despacho viceministerial de planificación.

Las labores en este despacho fueron enfocadas en promover gestión por resultados, orientadas a la eficiencia, eficacia y maximización del valor público. El equipo de trabajo asignado a cada labor varió según la naturaleza de la gestión, abarcando áreas de conocimiento legal, financiera, técnica, social y político-institucional. Dado el alcance del MIVAH y los recursos disponibles, los despachos ministeriales y viceministeriales operaron de manera integrada para optimizar la capacidad institucional, el conocimiento especializado y la experiencia del equipo humano.

Distribución de tareas.

La asignación de tareas se realiza considerando la especialización y trayectoria de los equipos o asesores, asegurando que cada gestión contribuya al logro de objetivos estratégicos. Estas asignaciones se comunicaron de manera verbal, por correo electrónico, vía *teams* o mediante oficio en los casos que requirieron mayor formalidad, como gestiones interinstitucionales. Para asuntos administrativos, se coordina con el personal de apoyo, como las secretarías, garantizando un flujo de trabajo eficiente.

El plazo de ejecución de las labores se definió conforme a los tiempos establecidos en la Ley 8220 de Protección al Ciudadano contra el Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos. Para tareas como la revisión y elaboración de documentos, los tiempos se ajustaron según la urgencia, la carga de trabajo y la disponibilidad de recursos. Dado el alto dinamismo que caracteriza la gestión en este despacho, la distribución de responsabilidades se realizó con flexibilidad y enfoque estratégico, asegurando una respuesta ágil y efectiva a los requerimientos institucionales y de la ciudadanía.

Desde una perspectiva de gobernanza y mejores prácticas administrativas para vinculación de roles en la gestión de personal, la delegación, ejecución, revisión y aprobación de tareas en el ministerio, se siguieron dos enfoques principales, alineados con la estructura jerárquica y la eficiencia operativa. Por un lado, las tareas que requirieron un mayor desarrollo técnico o legal se delegaron a las direcciones del ministerio, conforme a lo establecido en la Circular MIVAH-DMVAH-UI-0054-2024, asegurando una gestión especializada y acorde con las competencias institucionales. Por otro lado, aquellas gestiones que demandaron atención directa dentro del despacho ministerial fueron abordadas internamente, optimizando los recursos disponibles y fortaleciendo la toma de decisiones en el nivel estratégico.

Participación ciudadana y transparencia.

En línea con lo anterior, las gestiones contemplaron la participación ciudadana y la transparencia, así como la divulgación. Dichos principios formaron parte de la generación de información otorgada por el despacho, misma que es pública. Los documentos que atiendan un tema específico en carácter de proyección institucional se suben al sitio web de la institución para su facilitación. Finalmente, los esfuerzos anteriormente expuestos se realizaron con el fin único de impulsar la mejora continua de la institución.

Introducción

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Control Interno y la Resolución de la Contraloría General de la República, publicada en La Gaceta N.º 131 del 7 de julio de 2005, se presenta el suscrito informe como expresión del compromiso institucional con la transparencia, la mejora continua y la rendición de cuentas en el ejercicio de la función pública.

Este documento resume los principales logros, avances y desafíos enfrentados durante el periodo de gestión del Despacho Viceministerial de Planificación. Para ello, se tomaron en cuenta los lineamientos estratégicos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026, la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 y el marco legal vigente, así como lo dispuesto en el capítulo III, artículo 5 de la Ley del INVU. Esta norma establece como mandato institucional el fomento de la construcción, mejoramiento y ampliación de viviendas, también la promoción de obras de urbanización y saneamiento por parte de actores públicos y privados.

Asimismo, el informe recoge acciones impulsadas en concordancia con la Política Nacional del Hábitat 2020-2040 y su Plan de Acción, oficializados mediante el Decreto N.º 43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT del 4 de abril de 2022. Dicha política plantea, entre otros lineamientos, el fortalecimiento de alianzas estratégicas tanto público-público como público-privadas orientadas al desarrollo de proyectos que mejoren el acceso a una vivienda adecuada y sostenible. Además, se promueve la infraestructura urbana verde y azul, el equipamiento social, el Modelo de Mejoramiento Barrial e Integración Sociourbanística “Mi Barrio” y el Modelo de Acompañamiento Social (MAS), oficializado mediante la circular MIVAH-DMVAH-CIRC-005-2025. También se incluye en este marco la reciente Reforma a la Ley N.º 7052, mediante la Ley N.º 10.538.

El informe ha sido estructurado de forma integrada, sin establecer distinciones entre las entidades del sector Vivienda, Hábitat y Territorio, reconociendo la

interdependencia funcional de sus instituciones. Además, incorpora aportes específicos de distintos actores institucionales y sectoriales, con el objetivo de reflejar el esfuerzo articulado que ha caracterizado esta etapa de gestión.

El sector de vivienda social en Costa Rica enfrenta retos estructurales significativos. Entre ellos, destacan la necesidad de fortalecer la planificación, previsión y control de costos y plazos en la ejecución de proyectos, aspectos esenciales para asegurar mayor eficiencia, impacto y sostenibilidad en los programas de vivienda de interés social. A ello se suman restricciones fiscales, el aumento de costos de construcción e insumos, el encarecimiento del suelo, una limitada inversión en infraestructura pública por limitado crecimiento de las arcas del erario en pasadas administraciones y un déficit habitacional persistente.

Adicionalmente, persiste una desconexión entre la producción de vivienda social y dos dimensiones clave: la erradicación de asentamientos informales y la promoción de procesos de renovación urbana que permitan la reintegración de la vivienda social en los centros urbanos. Esta situación se desarrolla en un contexto institucional en el cual el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), al ser un ministerio sin cartera, enfrenta restricciones en su capacidad de rectoría sobre las principales entidades ejecutoras del sector, como el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Con el fin de contextualizar las gestiones desarrolladas, el informe incluye a continuación una comparación entre la estructura organizativa de años anteriores y la actual del MIVAH, así como una descripción de los objetivos estratégicos y funciones prioritarias del Despacho Viceministerial de Planificación.

Imagen 1 estructura aprobado por MIDEPLAN en DM-136-12 del 13 de marzo de 2012:

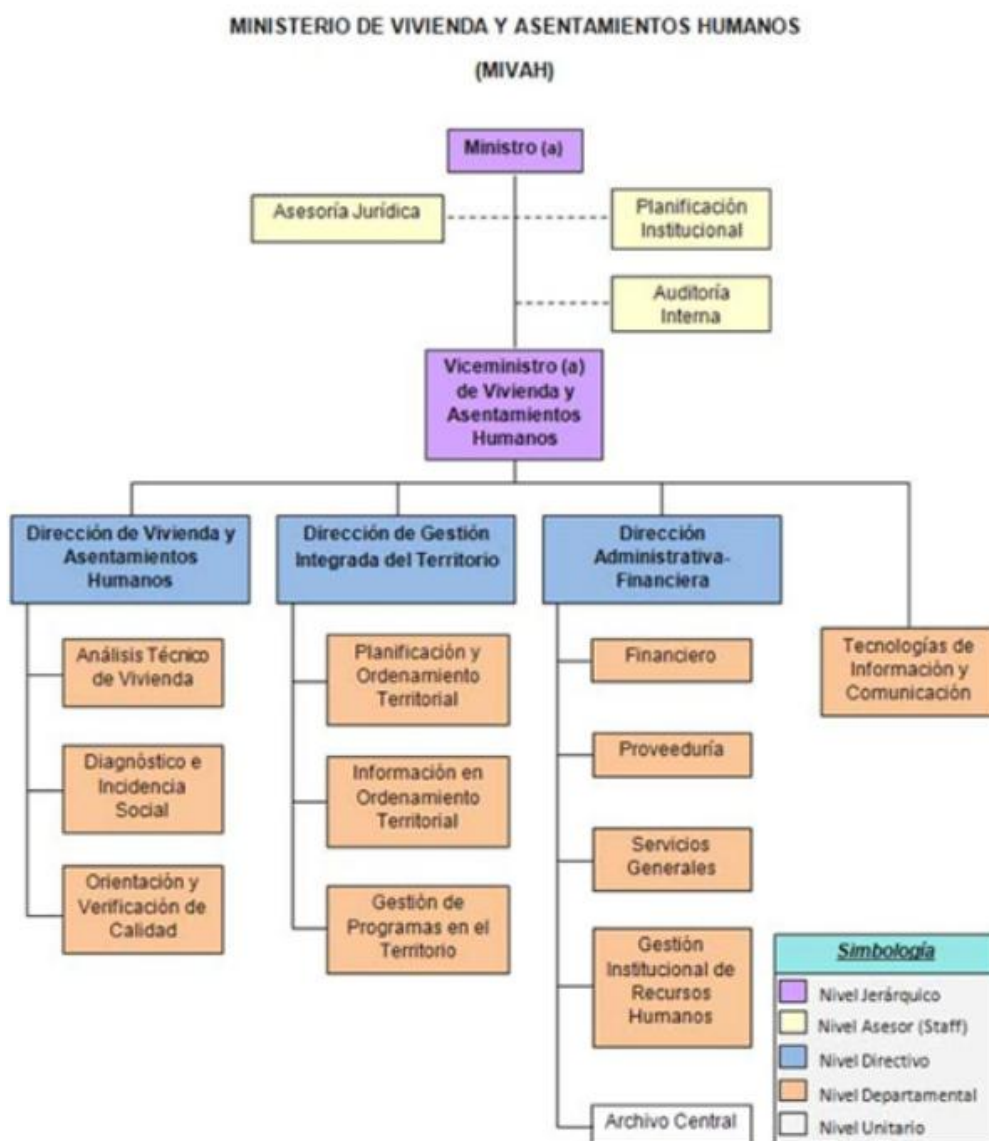
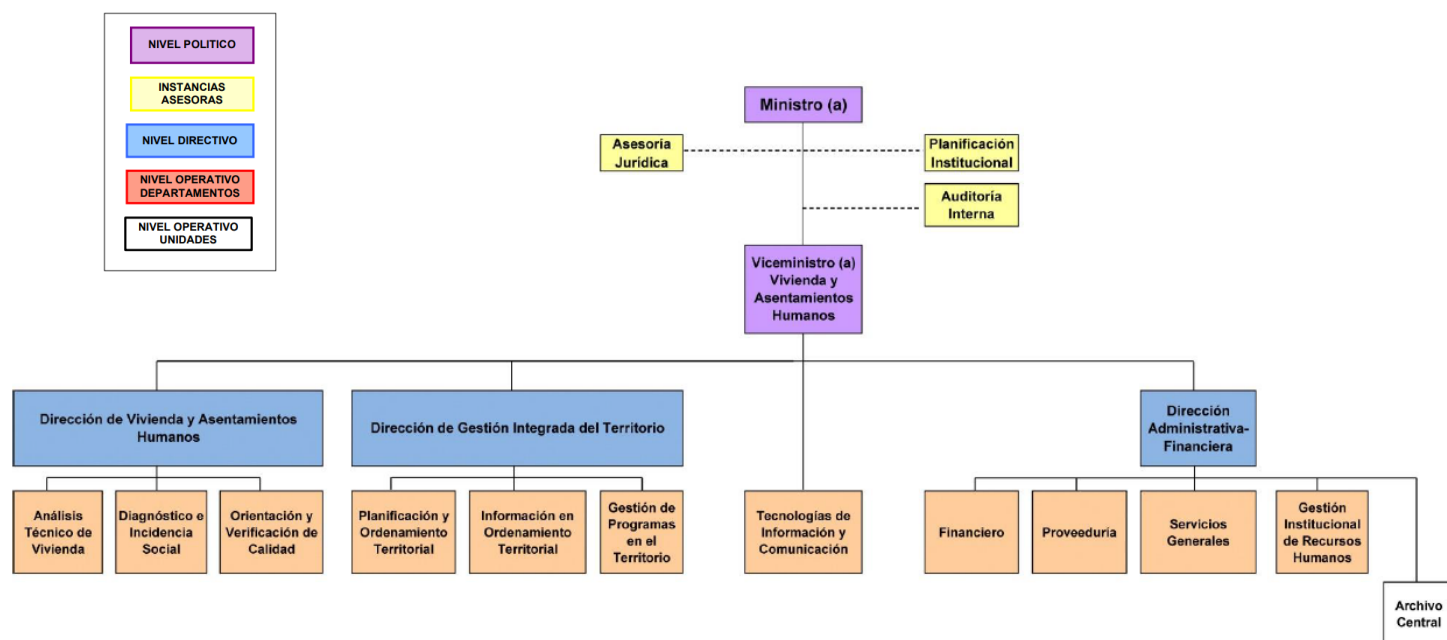


Imagen 2 estructura aprobado mediante oficio MIDEPLAN-DM-OF-0920-2024 del 25 de octubre del 2024:



Principales funciones del Despacho Viceministerial de Planificación:

Objetivo General: Brindar soporte político, técnico y operativo del Ministerio en los procesos de planificación estratégica, así como en el desarrollo de estrategias de innovación para el financiamiento de programas y proyectos, con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas institucionales y sectoriales.

1. Ejercer las potestades que le confiere su calidad de Superior Jerárquico subordinado. Art. 48 inciso a, Ley N.º 6227.
2. Dirigir y coordinar las actividades internas y externas del Ministerio, en el área de su atención, sin perjuicio de las potestades del Ministro al respecto. Art. 48 inciso b, Ley N.º 6227.
3. Ser el centro de comunicación del Ministerio, en lo interno y externo. Art. 48 inciso c, Ley N.º 6227.
4. Realizar los estudios y reunir la documentación necesarios para la buena marcha del Ministerio. Art. 48 inciso d, Ley N.º 6227.

5. Requerir ayuda de todo el personal de Ministerio para el cumplimiento de sus deberes, y actuar como su Superior Jerárquico inmediato, sin perjuicio de las potestades del Ministro. Art. 48 inciso e, Ley N.º 6227.
6. Delegar, abocar, sustituir o subrogar funciones, que la normativa le faculte. Dentro de los límites de la Ley N.º 6227.
7. Sustituir en su ausencia temporal al Ministro, incluso en su función Rectora, cuando así lo disponga el Presidente de la República y lo hará en calidad de Ministro a.i.
8. Apoyar los procesos de planificación estratégica, administrativa y presupuestaria, que propicien una orientación clara del Ministerio y del sector vivienda, hábitat y territorio.
9. Establecer mecanismos de coordinación entre los órganos internos del Ministerio, así como entre el Ministerio y otras instituciones del respectivo Sector.
10. Proponer en conjunto con la Dirección Administrativa Financiera políticas al Jerarca, en temas afines al recurso humano, la logística, la infraestructura y el presupuesto del Ministerio.
11. Coordinar, dirigir y controlar la ejecución de estrategias administrativas y presupuestarias y, los procesos de control interno y rendición de cuentas del Ministerio.
12. Dirigir y coordinar las actividades técnicas externas del ministerio, relacionadas con el financiamiento de proyectos de vivienda, planificación urbana y de ordenamiento territorial
13. Apoyar a la Secretaria Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio y a la Unidad de Planificación Institucional en los procesos de formulación e implementación de planes y políticas nacionales, sectoriales e institucionales.
14. Cualesquiera otras funciones que les sean asignadas por Ley o por delegación del Jerarca.

Cambios en el entorno:

Como se comentó anteriormente, el presente ministerio no cuenta con Ley orgánica que le defina. Desde el año pasado, se encuentra en la corriente legislativa el proyecto de ley 24410 para revestir la rectoría del MIVAH de legalidad. Actualmente, el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio se regula bajo el amparo del Decreto Ejecutivo N.º 43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT, artículo 36, publicado en la Gaceta Digital el 14 de setiembre del 2023, que oficializó la Política Nacional del Hábitat y otras normas que le apoyan. Mientras se da tan importante ajuste, durante el periodo del presente informe se dieron los siguientes cambios:

- Informes de la Contraloría General de República que solicitan el fortalecimiento del modelo de gestión por resultados.
- A partir del 22 de marzo de 2024 entró en vigencia la Ley N° 10441, que establece el marco normativo del Sistema Nacional de Inversión Pública.
- Actualización y publicación de las Normas Técnicas de Inversión Pública 2024, notificado por MIDEPLAN, DMIDEPLAN-DM-OF-0678-2024.
- Modificaciones a la Política Nacional del Hábitat y el Sistema Nacional del Hábitat
- Reforma a la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Para Reformar el Fondo Nacional de Vivienda y Promover el Acceso a Vivienda para la Clase Media.
- Reforma integral al Decreto Ejecutivo N°43713-MP-MIVAH
- Publicación de la Ley N° 10477, Ley de Vivienda productiva de Interés Social.
- Implementación de Estrategia de Creación de Valor Público para el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Oficio MIVAH-DVMP-0014-2024.
- Actualización del Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025-2030 del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).

Informes de Contraloría General de la República:

La Contraloría General de la República realizó una Auditoría de Carácter Especial (el DFOE-CIU-IAD-00004-2023) sobre la aplicación del modelo de gestión orientado a resultados en el MIVAH y el BANHVI, en relación con los programas de desarrollo de vivienda y proyectos habitacionales financiados con recursos del BANHVI.

Entre los principales hallazgos señalados por la Contraloría, se destacaron la necesidad de avanzar hacia un modelo que trascienda la simple medición del otorgamiento de subsidios como indicador principal. Se reconoce la importancia de propiciar entornos y hábitats más sostenibles, así como de incorporar la cuantificación de los beneficios sociales como parte de la evaluación integral del impacto en el sector vivienda.

En respuesta a estas observaciones, desde el año 2022, el MIVAH con el respaldo del sector ha venido impulsando acciones concretas, como la emisión del Decreto Ejecutivo N.º 43.713, su próxima actualización y/o sustitución. Este instrumento establece lineamientos generales para la priorización geográfica, identificación de población objetivo, selección de terrenos, diseño de viviendas y atención de asentamientos informales, asignando responsabilidades claras tanto al MIVAH como al BANHVI, dentro del marco del SFNV.

Adicionalmente, el MIVAH ha actualizado herramientas estadísticas para fortalecer la planificación territorial en vivienda, particularmente en la atención de la pobreza y los asentamientos informales. Entre estas destacaron el Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda (SINVI) y el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales (SIPAI), desarrollados en conjunto con el INEC. Ambos sistemas constituyen un modelo estadístico basado en análisis factorial, que permite identificar variables clave para orientar la inversión pública de manera más efectiva.

A pesar de contar con estas herramientas desde hace más de una década, su aprovechamiento ha sido limitado por decisiones institucionales previas. Por ello, se planteó su incorporación formal dentro de los lineamientos técnicos, su actualización, fortalecimiento y articulación con el INEC, para mejorar su efectividad en la toma de decisiones técnico-políticas.

El despacho continuó con los esfuerzos interinstitucionales para la comunicación y trazabilidad de estas herramientas y procesos, alineándolos con el enfoque de gestión para resultados, con el fin de maximizar el valor público en cada intervención habitacional realizada.

Entrada en vigor de la Ley 10441 del Sistema Nacional de Inversión Pública.

Dicha ley tiene por objeto establecer la organización, así como las competencias, funciones y actores por los cuales se regirá la implementación de la Inversión Pública de la República de Costa Rica, que incluye todas las entidades de los tres niveles de gobierno: nacional, sectorial y municipal, con la finalidad de dirigir, coordinar, orientar y unificar el proceso de inversión pública de la Administración central y descentralizada.

La ley define al Sistema Nacional de Inversión Pública como el conjunto de normas, principios, métodos, instrumentos, procesos y procedimientos destinados a formular y concretar proyectos de inversión que generen un impacto significativo en el bienestar de la población, considerando aspectos de desarrollo económico, social y ambiental.

La Ley N.º 10441 establece principios generales para la inversión pública, tales como consistencia con las políticas nacionales, economía, efectividad, eficiencia, oportunidad, continuidad, gestión de riesgos, sostenibilidad ambiental, transparencia y rendición de cuentas. Asimismo, define el ciclo de vida de los

proyectos de inversión pública en tres fases: preinversión, inversión y posinversión, detallando las etapas y procesos que deben seguirse en cada una.

La rectoría del Sistema Nacional de Inversión Pública recae en el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN), al cual se le asignan funciones como orientar la inversión pública, administrar el Banco de Proyectos de Inversión Pública y gestionar mecanismos para el seguimiento y monitoreo de la ejecución de los proyectos.

En cuanto a las transferencias de capital, estas pueden ser vistas como aportes que una entidad pública otorga a personas, entes u órganos del sector público o privado para financiar gastos de capital con el propósito de satisfacer necesidades públicas. Cabe mencionar que la ley no las aborda de manera específica, mas la remite a sus normas técnicas. Sin embargo, es relevante destacar que, en la consulta pública de futuro reglamento de dicha ley, se realizaron consultas y observaciones para que este reglamento pueda aclarar cuál será el proceso para la transferencia de recursos públicos que se deberá seguir.

En esa misma línea desde el despacho del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) se apoyó la **actualización** de los convenios suscritos en años anteriores con municipalidades beneficiarias de transferencias de capital para **fomentar la eficiencia y transparencia** en el uso de los recursos en los proyectos comunales.

También se impulsó la aclaración de responsabilidades legales y técnicas en el uso y fiscalización de estas transferencias de capital, priorizando la transparencia en los procesos de inversión pública por transferencia de capital, por lo que, se remitió consultas y observaciones al Ministerio de Hacienda para que se actualice el N° 37485-H Reglamento para Transferencias de la Administración Central a Entidades Beneficiarias. El ministerio de Hacienda como Gestor indica que el Reglamento antes mencionado se estará ajustando en su totalidad conforme lo

establecido en la Ley 10495, “Manejo eficiente de la liquidez del Sector Público” (MH-DVME-OF-0029-2025).

Actualización y publicación de las Normas Técnicas de Inversión Pública 2024, notificado por MIDEPLAN, DMIDEPLAN-DM-OF-0678-2024.

El Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) comunicó oficialmente la actualización y publicación de las Normas Técnicas de Inversión Pública 2024-2025, en cumplimiento del Decreto Ejecutivo N.º 43251-PLAN. Estas normas establecen los requisitos y procedimientos que deben cumplir las instituciones sujetas al Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP). Entre las principales novedades se encuentran:

- Clasificación de proyectos según su tipo: obra pública, maquinaria, equipo y capacitación.
- Ajustes en los requisitos para el registro, actualización y cierre de proyectos en el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BPIP).
- Incorporación de un nuevo formato que incluye las subpartidas presupuestarias correspondientes.
- Lineamientos diferenciados por tipo de proyecto y mayor exigencia en la elaboración de informes de cierre una vez ejecutados.
- Reafirmación de que los estudios de preinversión deben considerarse parte integral del proyecto, y no como iniciativas independientes.
- Implementación del “Lineamiento metodológico para el análisis multicriterio” como herramienta para mejorar la toma de decisiones técnicas en la priorización de proyectos, al contemplar múltiples criterios de evaluación.

La nueva normativa entró en vigor en junio de 2024 y se encuentra disponible en el sitio web oficial de MIDEPLAN.

Desde el Viceministerio de Vivienda, se ha dado especial atención al tratamiento que la normativa que otorga a las transferencias de capital, destacando que tanto la entidad concedente como la beneficiaria deben justificar el uso eficiente de los

recursos públicos, conforme con el principio de valor por el dinero y su valor público.

En este contexto, y como se menciona en textos anteriores, el despacho ha remitido consultas y observaciones al Ministerio de Hacienda y a MIDEPLAN, con el objetivo de incorporar este enfoque en la ejecución de los proyectos sectoriales. Por ejemplo, promoviendo la aplicación del principio de valor por el dinero a través de cuantificar una mayor eficiencia en las inversiones públicas, mediante la justificación técnica del uso de los recursos, identificando cual esquema de contratación es el más adecuado para la prevención de sobre costos y retrasos, y la incorporación de análisis de riesgo previos a la ejecución de los proyectos.

Modificaciones a la Política Nacional del Hábitat y el Sistema Nacional del Hábitat.

El despacho viceministerial, en conjunto con los esfuerzos de los secretarios sectoriales, ha contribuido a mejorar la eficiencia en el cumplimiento de las metas del sector. Esto se ha logrado mediante un proceso de ajuste que incluye, por ejemplo, la modificación de plazos para adaptarse mejor a la dinámica propia del sector, así como la incorporación de nuevos indicadores derivados de las experiencias previas de las instituciones que lo conforman, ajustándose así a los programas y planes vigentes.

En cuanto a las modificaciones del Plan de Acción 2021-2025 de la Política Nacional de Hábitat (PNH), es importante señalar que, mediante acuerdo del Comité Director del Sistema Nacional del Hábitat, se dio inicio a un proceso de actualización que está próximo a concluir. En dicho proceso, las instituciones han implementado diversos ajustes que abarcan desde la redefinición de productos y plazos, hasta la revisión de indicadores, líneas base, metas e incluso los actores involucrados.

Reforma a la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Para Reformar el Fondo Nacional de Vivienda y Promover el Acceso a Vivienda para la Clase Media.

Se revisaron y acompañaron las principales reformas introducidas a la Ley 7052 en especial Artículo 150 sexties, actualizaciones normativas que, reflejan una clara intención de modernizar y fortalecer el funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), ampliando el marco institucional y operativo del BANHVI. Se integran figuras como la vivienda productiva y el FOVIPRO, promoviendo modelos habitacionales que generen bienestar y autosostenibilidad.

Además, se actualizan las competencias de la Junta Directiva, se establece un enfoque financiero más estratégico y se refuerza la transparencia en la operación de fondos públicos. En conjunto, se puede leer que estos cambios buscan mejorar la eficiencia del sistema, ampliar su impacto social y alinear su gestión con los retos económicos actuales.

Las reformas se alinean con las recomendaciones clave al establecer bases legales para acelerar procesos (vía rápida para permisos) y mejorar la gestión de riesgos (atribuciones deberán ser reforzadas por el BANHVI). Se impulsa la selección estratégica de terrenos mediante planificación interinstitucional, al mismo tiempo que se promueve el desarrollo de vivienda ambientalmente responsable y la vinculación con APP. La modernización contractual se ve reflejada en el fortalecimiento del marco normativo, permitiendo futuros contratos más eficientes y con mecanismos de control de sobrecostos. Asimismo, la diversificación del financiamiento se viabiliza con la creación de nuevos fondos, funciones del BANHVI como agente financiero, y la posibilidad de emitir valores en mercados públicos, abriendo el camino a modelos innovadores de inversión y operación de vivienda asequible.

Reformas

El Artículo 1: modifica los artículos 3, 5, 6, 7, 13, 14, 16, 17, 21, 23, 35 y 36 de la Ley 7052.

Entre las reformas: Artículo 3: Definiciones

Elimina:

i) Fondo de estabilización

Adiciona:

n) Viviendas productivas

ñ) Fondo de Vivienda Productiva (Fovipro)

o) Programa de vivienda productiva

Artículo 5: Objetivos principales del Banco

Adiciona:

e) Amplía la capacidad de acción del Banco

g) Establecimiento de mecanismos para implementar vivienda productiva

h) Diseño y promoción del modelo de vivienda productiva

Artículo 6: Atribuciones y funciones del Banco

Reforma

Elaborar los proyectos de reglamento de la ley.

Incentivar el ahorro interno e inversión nacional.

Disponer cuáles entidades podrán optar por la condición de autorizada.

Promover, otorgar financiamiento y asesorar a las entidades autorizadas.

Garantizar los depósitos en cuentas de ahorro de las mutuales.

Avalar el financiamiento interno o transitorio para la ejecución de proyectos habitacionales.

Contratar empréstitos en moneda nacional o extranjera.

Crear el fondo para promover el mercado secundario de hipotecas.

Ajustar las acciones que dicte el Estado en materia de vivienda.

Determinar la política financiera del Sistema.

Garantizar los préstamos hipotecarios otorgados por las entidades autorizadas.

Establecer por medio de las entidades autorizadas programas que vinculen créditos para vivienda.

Artículo 7: Promoción de programas

Reforma

Desarrollo de vivienda rural y urbana, con la posibilidad calificar para vivienda productiva.

Posibilidad de que el Banco por medio de las entidades conceda créditos para la construcción de carácter social.

Artículo 13: De la integración de la Junta Directiva

Reformas

Jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o funcionario público que designe el ministerio

Jerarca del Ministerio de Economía, Industria y Comercio o funcionario público que designe el ministerio

Jerarca del Viceministerio de Juventud o funcionario público que designe el viceministerio, entre 18 y 35 años

Se define el plazo de nombramiento de los representantes del sector privado y partidos políticos (4 años), así como el proceso de selección de estos.

Artículo 14: Requisitos para ser miembro de Junta Directiva

Grado académico y áreas afines (ciencias económicas, sociales, derecho, ingeniería, arquitectura)

Experiencia demostrable 5 años

Los anteriores requisitos no serán aplicables a los Jerarcas del MIVAH, MEIC y Viceministerio de Juventud en caso de que se designen otros funcionarios de esos ministerios si le serán aplicables los requisitos.

Artículo 16: Quiénes no pueden ser miembros de Junta Directiva

Miembros de los Supremos Poderes, se excluyen a los Jerarcas indicado en el artículo 13.

Artículo 17: remoción y plazo de nombramiento

Los representantes del Gobierno por ser funcionarios de confianza podrán ser removidos libremente por el Consejo de Gobierno

Reitera que el nombramiento de los representantes del sector privado y partidos políticos es por 4 años.

Artículo 21: de las sesiones de Junta Directiva

Se reunirá en sesión ordinaria por una vez por semana, y en sesión extraordinaria las veces que sea convocada...

Solo se pagará la dieta correspondiente a una sesión ordinaria por semana y hasta dos extraordinarias por mes, el resto de las sesiones no se pagarán.

Artículo 23: Dietas devengadas por los miembros de Junta Directiva

Un máximo de seis sesiones mensuales pagadas, como única remuneración por desempeño de sus funciones.

Los miembros de los Supremos Poderes o funcionarios públicos que formen parte de la Junta Directiva no devengarán dietas.

Artículo 35: Créditos Internos y Externos

Si no requieren garantía soberana del estado se podrá contratar directamente con autorización de Junta Directiva y el Banco Central.

Si requiere garantía soberana se deberá proceder de conformidad con la Ley 8131 “Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos”

Artículo 36: Recursos para la operación del Banco

Entendidos éstos como los requeridos para financiar sus gastos administrativos y de inversión, serán los intereses, las comisiones de administración y garantía, los ingresos por las participaciones y demás ingresos que obtenga con motivo de la realización de sus operaciones, tanto aquellas realizadas por los fondos especiales que administra, según los porcentajes establecidos en los artículos 42 y 49 de esta Ley, como por el propio Banco.

Estos recursos se utilizarán para atender exclusivamente la operativa total de la Entidad, incluyendo cualquier diferencia que se presente entre el aporte y el costo de operación de alguno de los fondos administrados, ya sea para el periodo actual o para periodos futuros, para lo cual se crearán las reservas requeridas según las necesidades estimadas en función de la visión plurianual definida por el Banco.

Artículo 2: modifica los artículos 41 y 42 de la Ley 7052.

Reforma

Artículo 41: creación del FONAVI y objetivo

Objetivo funcionar como medio que promueva el desarrollo de soluciones de vivienda habitacional.

Contratación de intermediarios financieros, bursátiles y/o gestores especializados.

Busca que el fondo sea autosostenible y con un fin de impacto en la actividad económica e interés social.

Artículo 42: utilización de los recursos del FONAVI

Utilización de la totalidad de los recursos del FONAVI en financiamiento de programas de vivienda.

Los gastos administrativos serán cubiertos con el rédito que el financiamiento produzca.

Artículo 3: adiciona los nuevos artículos 41 bis y 43 bis a la Ley 7052

Artículo 41 bis: Funciones del Banco en la administración del FONAVI

Adición

Definir el perfil de riesgo de los deudores

Contratar línea de crédito corto plazo

Función de organizadores de hipotecas

Contratos de crédito

Compra de hipotecas

Contratar intermediarios emisión de valores

Definir segmento de mercado a beneficiar

Definir montos máximos a financiar

Asegurar el mayor rendimiento en la operación

Realizar captación de recursos del mercado financiero

Otorgar financiamiento a entidades autorizadas

Artículo 43 bis: tratamiento preferencial de los valores de oferta pública

Adición

Exenciones en las emisiones de valores

Avales

Negociación con entes externos

Regulación de los valores

Artículo 4: reforma a los artículos 153, 154, 156, 157, 158 y 161 de la Ley 7052

Reformas

Artículo 153: créditos adquiridos

Se podrá adquirir créditos hipotecarios originados por intermediarios

Artículo 154: exoneraciones y trato preferencial

Clasificación de los créditos en programa especial

Exención del 50 % de la inscripción

Prohibición de cobrar por parte de los intermediarios comisiones o gastos de administración adicionales

Artículo 155: reporte a la Central de Información de Deudores (CIC)

Los créditos hipotecarios serán reportados al CIC

Artículo 156: valores de oferta pública

Posibilidad de emitir valores de oferta pública

Promoción del mercado de capitales y diversificación del portafolio de inversión

Artículo 157: mecanismos de estructuración

Fideicomiso de titularización

Fondos de titularización

Universalidades administradas por sociedades titularizadoras

Cualquier otro vehículo de propósito especial

Artículo 158: aprobaciones regulatorias de los valores de oferta pública

CONASSIF y otras entes reguladores

Artículo 161: algunas exoneraciones

Las personas físicas beneficiarias del BFV estarán exentos del 50% del IVA

Artículo 5: adiciona los artículos 150 bis, 150 ter, 150 quáter, 150 quinquies y 150 sexties en el capítulo VII, título VI de la Ley 7052

Artículo 150 bis: suministro de comportamiento de pago histórico

Autoriza a la SUGEF a que pueda suministrar historial de pagos

Artículo 150 ter: autorización

Faculta a las entidades gubernamentales a invertir en los valores de oferta pública.

Artículo 150 quáter: créditos a financiar

Definición de los reguladores de las condiciones en que los intermediarios financiarán los proyectos o soluciones de vivienda.

Artículo 150 quinquies: trámites y permisos

Vía rápida en los tiempos de autorizaciones o permisos de los proyectos a financiar con estos fondos.

Artículo 150 sexties: impacto ambiental y asociaciones público-privadas

Prioridad a soluciones de vivienda amigables con el ambiente

Selección previa de ubicación de proyectos con la alianza público-privada

Transitorio Único

Los actuales directivos permanecerán en sus puestos hasta el final del período para el cual fueron nombrados, siempre y cuando cumplan con los requisitos definidos en esta ley. En caso de ocurrir alguna vacante en la junta directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, esta deberá llenarse de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Estado de la evaluación del control interno

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, está sujeto a regulación de la Contraloría General de la República, por ende, le aplica la normativa sobre el control interno, cómo lo es la Ley General de Control Interno, Ley 8292.

Desde el despacho de la institución se ha asumido el rol pertinente, como responsable de la buena administración del control interno, por medio de un proceso orientado al cumplimiento, seguimientos puntuales y mediante herramientas de control interno, para el monitoreo sobre la gestión al riesgo de cumplimiento, función relevante para el buen desempeño del ministerio en términos de control y una eficaz rendición de cuentas.

Durante el periodo 2024, el MIVAH continuó impulsando el desarrollo de la evaluación del SEVRI y del Control Interno, trabajando cada departamento con las recomendaciones establecidas y velando por el cumplimiento de las disposiciones de la Auditoría Interna.

Dentro de los cuadros y matrices de seguimiento de las recomendaciones emitidas por la Auditoría interna y la Contraloría General de la República, se han incluido los resultados de las evaluaciones de SEVRI, las cuales son un insumo clave para mejorar la marcha de la institución.

Es importante recalcar que desde el despacho de la señora Ministra se ha establecido un seguimiento estrecho con plazos normados y con el uso de una metodología de seguimiento con periodicidad no superiores a noventa días

naturales a todas estas las disposiciones, mediante una matriz de seguimiento que es actualizada constantemente de acuerdo con los avances y las recomendaciones de los organismos de control.

Resultados de la gestión principales logros alcanzados

Promoción del esquema de Asociación Público Privado en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT).

Se le brindó acompañamiento al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en la elaboración del Reglamento para la promoción y el desarrollo de contratos de Asociación Público-Privada (APP) y Proyectos en Activos. Con el propósito de fomentar la participación del sector privado en la ejecución de infraestructura y vivienda social en Costa Rica. Esta normativa se originó como respuesta a la necesidad de aplicar las mejores prácticas del asocio público privado sobre las limitaciones financieras y administrativas que enfrenta la institución para desarrollar proyectos habitacionales, permitiendo que empresas privadas aporten capital, experiencia y recursos mediante modelos de inversión estructurados.

El reglamento establece un marco normativo claro para regular la estructuración, contratación, financiamiento y operación de proyectos APP y Proyectos en Activos dentro de la actividad ordinaria del INVU. Su objetivo principal es mejorar la planificación urbana, facilitar el acceso a vivienda digna y fortalecer las asociaciones con el sector privado, optimizando así el uso de los recursos públicos y garantizando mayor eficiencia en la ejecución de proyectos.

Para la implementación del reglamento, se definen varios actores clave. La Junta Directiva del INVU tiene la responsabilidad de aprobar y supervisar los proyectos APP y en activos, mientras que la Comisión de Proyectos con Socios (CPS) se encarga de evaluar las propuestas, recomendar aprobaciones y asegurar el cumplimiento normativo. Adicionalmente, se contempla la contratación de un Gestor Especializado de Proyectos, quien brindará asesoría técnica, legal y

financiera en la estructuración de los proyectos. Finalmente, los socios privados, es decir, empresas o inversionistas, podrán participar en el desarrollo de iniciativas habitacionales bajo estos esquemas.

El reglamento contempla diversas modalidades de contratación, incluyendo los Contratos APP, en los que el socio privado asume el diseño, financiamiento, construcción y operación de proyectos por períodos de mediano y largo plazo. Asimismo, regula los Proyectos en Activos, mediante los cuales el INVU permite la inversión privada en terrenos y bienes inmuebles de su titularidad, utilizando mecanismos como la cesión en uso, el arrendamiento o la permuta de activos.

Para la presentación y aprobación de proyectos, se establecen dos mecanismos principales. En primer lugar, los proyectos promovidos por el INVU, que consisten en iniciativas estratégicas identificadas por la institución, las cuales se someten a convocatorias de concursos abiertos para atraer socios privados. En segundo lugar, los proyectos propuestos por privados, que permiten que empresas presenten sus propias iniciativas para ser evaluadas bajo criterios de viabilidad técnica, financiera y legal. En ambos casos, las propuestas deben demostrar valor por dinero, contar con un análisis de riesgos adecuado y estar respaldadas por estudios de impacto socioeconómico.

En cuanto al contenido de los contratos APP, estos deben incluir elementos esenciales como la distribución de riesgos y aportes patrimoniales, garantías de cumplimiento, mecanismos de financiamiento, plazos y condiciones para modificaciones contractuales, así como disposiciones para la resolución de conflictos, priorizando métodos alternativos como el arbitraje o la mediación.

El reglamento también establece un esquema de financiamiento y recuperación de inversión, que permite la utilización de diversas fuentes, entre ellas la inversión privada directa, la creación de fideicomisos y vehículos de propósito especial (VPE), así como mecanismos de pago contra éxito, garantizando así la sostenibilidad financiera de los proyectos y su atractivo para el sector privado.

Para asegurar la correcta ejecución de los proyectos, se establecen mecanismos de fiscalización y seguimiento, los cuales incluyen el monitoreo constante por parte de la CPS y la Junta Directiva del INVU, la evaluación de indicadores de desempeño y el cumplimiento de los contratos. Además, se promueve la transparencia y la rendición de cuentas, asegurando que los procesos de selección y ejecución de proyectos se lleven a cabo con altos estándares de integridad y eficiencia.

En conclusión, este reglamento representará un paso fundamental en la modernización del modelo de gestión del INVU, al permitir que el sector privado participe activamente en el desarrollo de infraestructura habitacional mediante asociación público-privadas y proyectos en activos. Su implementación contribuirá significativamente a mejorar la calidad y disponibilidad de viviendas en Costa Rica, promoviendo un crecimiento urbano sostenible y garantizando que las soluciones habitacionales respondan a las necesidades de la población de manera eficiente y transparente.

Acompañamiento a instrumentos para la identificación de la demanda para el Fortalecimiento de sistemas de priorización territorial: SINVI y SIPAI.

En el marco del compromiso institucional con la eficiencia del gasto público, la equidad territorial y la garantía del derecho a una vivienda adecuada, desde el Viceministerio de Planificación del MIVAH se impulsó la continuidad y actualización de dos sistemas estratégicos de priorización, orientados a maximizar el impacto de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV):

1. Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda y Asentamientos Humanos (SINVI)

El SINVI es un instrumento técnico que utiliza la base de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda para generar una priorización a nivel distrital. Su objetivo

es orientar la toma de decisiones estratégicas en la ubicación de proyectos habitacionales y en la asignación de recursos del bono colectivo. El sistema se articula con la base de datos de asentamientos irregulares del IMAS, fortaleciendo la capacidad del Estado para intervenir de forma focalizada y basada en evidencia.

2. Sistema de Identificación para la Priorización en Asentamientos Informales (SIPAI)

El SIPAI permite priorizar asentamientos informales a través de planes de intervención territorial, utilizando información de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH y del INEC. Esta herramienta busca mejorar la gestión de proyectos en contextos de alta vulnerabilidad social, jurídica y ambiental.

Ambos sistemas ya se encuentran desarrollados y listos para su implementación y son parte de la instrumentación que apoya al DE. 43713 y a la política nacional del hábitat.

Los modelos de priorización utilizan un enfoque de doble filtro:

Primer filtro: considera variables estructurales como déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, hacinamiento, acceso a servicios, NBI, densidad poblacional e Índice de Desarrollo Social (IDS).

Segundo filtro: permite una caracterización más precisa del distrito o asentamiento, incorporando datos como número de proyectos desarrollados, bonos otorgados, nivel de centralidad urbana y presencia de conflictos sociales.

Estos instrumentos no solo robustecen el componente técnico del proceso de planificación habitacional, sino que garantizan que las decisiones se fundamenten en información oficial, actualizada y territorialmente diferenciada.

La implementación de estos sistemas complementa el rol del SINIRUBE (Ley N.º 9137), como plataforma nacional para la identificación de potenciales beneficiarios, promoviendo así un enfoque integral para la focalización eficiente de la inversión pública en vivienda, desde la perspectiva del desarrollo territorial.

Informe de Diagnóstico de: Estudio del mercado de vivienda de alquiler en la Gran Área Metropolitana (GAM) de San José en Costa Rica y recomendaciones para desbloquear y desarrollar una oferta adecuada y de calidad.

Se coordinó y apoyó el diagnóstico realizado en cooperación con la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) – **Miyamoto International**. En el marco del fortalecimiento de la política habitacional en Costa Rica, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en colaboración con la AFD y Miyamoto International, desarrolló el segundo estudio nacional enfocado en el análisis de la vivienda en alquiler en el país, particularmente en el Gran Área Metropolitana (GAM), incorporando además un grupo de referencia rural.

La encuesta, basada en 424 entrevistas válidas, revela una caracterización profunda de los inquilinos, su entorno socioeconómico, condiciones de las viviendas alquiladas, niveles de satisfacción, y expectativas hacia el futuro, incluyendo elementos críticos para el diseño de programas públicos de alquiler.

Principales hallazgos:

Perfil sociodemográfico: La mayor parte de los inquilinos tiene entre 20 y 39 años, con un 82% residiendo en el GAM. El 50% cuenta con formación universitaria, y un 86% de los encuestados trabaja. Destaca la elevada representación de población joven (32%) y su alta movilidad.

Condiciones de vivienda: Predomina el alquiler de casas independientes (34%), viviendas en fila (27%) y apartamentos (23%). El tamaño promedio es de 79 m², siendo menor en zonas rurales. El tiempo promedio de alquiler es de 8 años, y el número de viviendas habitadas en ese período es de 3.

Condición contractual: Un 47% de los encuestados tiene contrato escrito, un 28% contrato verbal y un preocupante 25% carece de contrato formal. Esta informalidad es mayor entre la población joven y en los hogares con ingresos inferiores a ₡500.000 mensuales.

Costo y acceso: El 53% de la población paga entre ₡150.000 y ₡350.000 de alquiler mensual. El principal obstáculo para acceder a una vivienda en alquiler es el precio, seguido por la falta de empleo. Solo un 23% de los encuestados estima que podrá comprar una vivienda en los próximos dos años.

Satisfacción y accesibilidad: Las condiciones físicas presentan retos importantes, especialmente en accesibilidad para personas con discapacidad. Las carencias más notables son rampas, puertas amplias y agarraderas, lo cual evidencia una necesidad urgente de intervención normativa.

Expectativas y políticas públicas: El 77% prevé seguir alquilando. Las condiciones más valoradas en un eventual programa público de alquiler son: acceso a alquiler con opción de compra, préstamos para adquisición y subsidios de alquiler. La juventud demanda mayor movilidad y opciones accesibles según su ingreso.

Implicaciones para la política pública:

Este informe ofrece una base sólida para reorientar la política de vivienda hacia el fortalecimiento de un mercado formal de alquiler, con mecanismos que incluyan incentivos para propietarios formales, esquemas de alquiler con opción de compra, y diseño de programas específicos para población joven y hogares en condición de vulnerabilidad económica. Además, los resultados reafirman la necesidad de actualizar la normativa en materia de vivienda alquilada y accesibilidad universal.

Apoyo en la actualización “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”.

En el marco de la rectoría técnica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), y como parte de la estrategia de fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), se apoyó en las coordinaciones para incorporar y actualizar las observaciones de las instituciones del sector, dentro de una nueva versión del Decreto Ejecutivo que establece los lineamientos para la

selección territorial, identificación de población objetivo, y criterios técnicos de diseño y construcción de viviendas financiadas con recursos del SFNV.

Este instrumento responderá a la necesidad de garantizar una planificación territorial estratégica, integral y equitativa de los proyectos habitacionales, en concordancia con la Política Nacional del Hábitat, el Plan Nacional de Descarbonización 2018–2050, y recomendaciones de la Contraloría General de la República.

Elementos clave del Decreto:

Priorización territorial: Los cantones y comunidades donde se desarrollarán proyectos habitacionales serán definidos por el MIVAH mediante criterios técnicos de priorización basados en déficit habitacional, población vulnerable y condiciones de entorno.

Población objetivo: Se establece que el BANHVI identificará a la población beneficiaria, conforme a criterios diferenciados por modalidad (art. 59 u ordinarias), siguiendo las directrices del MIVAH para garantizar la equidad y la inclusión social.

Selección de terrenos: Se definen criterios de sostenibilidad, integración urbana y cumplimiento con los instrumentos de planificación territorial. Se establece coordinación con el INVU y la obligatoriedad de contar con disponibilidad de servicios básicos y permisos.

Diseño habitacional: Se incorpora el enfoque de adaptación climática, participación de las familias en el diseño de su vivienda y posibilidad de ampliación futura. Se promueven prácticas y materiales constructivos sostenibles, duraderos y culturalmente adecuados.

Asentamientos informales: Se regula la atención mediante una metodología de priorización elaborada por el MIVAH para garantizar intervenciones planificadas, inclusivas y sostenibles.

Evaluación de impacto: El BANHVI deberá realizar fiscalización durante la ejecución y evaluar el impacto social de los proyectos, remitiendo al MIVAH los resultados para retroalimentación.

Espacio público e integración urbana: Se promueve que los proyectos incluyan cesión de áreas para uso público (calles, zonas verdes, espacios recreativos), fomentando la conectividad y el tejido social.

Este Decreto representa un avance estructural en la planificación, ejecución y control de los proyectos de vivienda de interés social, fortalecerá la rectoría técnica del MIVAH, la transparencia en el uso de recursos públicos y la orientación a resultados con impacto territorial y social. Además, optimizará una articulación interinstitucional más robusta entre el MIVAH, el BANHVI, el INVU y los gobiernos locales.

Apoyo en la elaboración del Glosario de Términos y Conceptos de uso Común en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio.

Como parte de los esfuerzos de los despachos MIVAH por fortalecer la rectoría técnica del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT), se apoyó y revisó el Glosario de Términos y Conceptos de Uso Común, una herramienta clave para unificar el lenguaje técnico-institucional, normativo y operativo, con el fin de consolidar una base conceptual común entre los distintos actores públicos, privados y sociales vinculados al sector.

Este glosario contiene más de 200 definiciones estratégicas, extraídas de legislación nacional, reglamentos, políticas públicas, documentos técnicos del MIVAH, organismos internacionales y fuentes académicas. Se estructura como un documento vivo y participativo, sujeto a mejora continua mediante aportes multisectoriales.

Objetivos principales:

Establecer un marco de referencia conceptual común para los actores del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT).

Mejorar la coherencia y precisión en la formulación, implementación y evaluación de políticas, planes, programas y proyectos.

Apoyar procesos de formación, divulgación, planificación y toma de decisiones desde un enfoque integral del hábitat.

Impacto institucional y sectorial:

Fortalece la claridad metodológica y técnica de los instrumentos de planificación urbana y ordenamiento territorial.

Mejora la coordinación intersectorial y la gobernanza multinivel mediante un lenguaje común.

Contribuye a la reducción de ambigüedades en procesos de regulación, gestión del suelo, mejoramiento barrial, vivienda de interés social, planificación urbana, resiliencia y desarrollo sostenible.

La creación del glosario marca un hito para la gobernanza del sector, al dotar al MIVAH y sus entidades adscritas de una herramienta de referencia técnica clave para la construcción colectiva de políticas públicas más efectivas y orientadas a resultados con valor público.

Elaboración del Informe de Análisis de riesgos de sobrecostos y sobreplazos en proyectos habitacionales financiados con recursos del SFNV (2017–2023)

Como parte del fortalecimiento del apoyo a la visión de costo eficiencia que impulsa el Ministerio, el Viceministerio de Planificación lideró la elaboración de un informe técnico pionero para estimar los riesgos de sobrecostos y sobreplazos en proyectos de desarrollo de vivienda financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), particularmente en las modalidades fincas en verde y lotes urbanizados, durante el periodo 2017–2023.

Este estudio, basado en un metaanálisis de 49 proyectos históricos, identifica que existe una probabilidad del 71% de incurrir en sobrecostos y del 76% de experimentar sobreplazos en los mencionados tipos de proyectos, lo cual representa una amenaza significativa para la eficiencia y oportunidad en la entrega de soluciones habitacionales.

Los resultados revelan que, bajo un enfoque conservador (percentil 95), el sobrecosto estimado puede alcanzar el 15% del valor del proyecto, y los sobreplazos podrían extenderse hasta un 231% del plazo previsto, lo que equivale a cientos de millones de colones en costos de oportunidad para el país. Esto implicaría, por ejemplo, la posibilidad de construir hasta 45 viviendas adicionales si se optimizaran los tiempos y costos actuales.

El informe también realiza un benchmarking contractual entre los contratos de administración de recursos y de ejecución de obra terminada, señalando debilidades clave en la asignación de riesgos, fiscalización técnica, plazos contractuales y mecanismos de pago. Como parte de las recomendaciones, se propone la incorporación de cláusulas de desempeño, sanciones por incumplimiento y mayores controles en las entregas parciales.

Este estudio representa un aporte técnico sin precedentes para la toma de decisiones estratégicas en el sector vivienda, y se visualiza sirva como insumo para el rediseño de instrumentos financieros y contractuales del SFNV, así como para el fortalecimiento del rol del MIVAH como ente rector y promotor de valor público.

Participación en Juntas Directivas

Participación en la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Emergencias para la atención de infraestructura en riesgo inminente.

Durante el período que abarca este informe de labores, se participó en dos ocasiones como representante del MIVAH ante la Junta Directiva de la Comisión

Nacional de Emergencias, en calidad de suplente del jerarca. Esta participación se enmarca en los esfuerzos del Gobierno de la República por atender de manera oportuna y eficaz la infraestructura en condición de riesgo inminente.

En este contexto, el Programa de Atención de Infraestructura en Riesgo Inminente (PROERI) permitió ejecutar intervenciones ágiles en asentamientos humanos expuestos a amenazas naturales o a condiciones críticas de habitabilidad que comprometen la vida y seguridad de sus habitantes. Este programa, de carácter interinstitucional, abarca obras de mitigación, reparación y mejoramiento de infraestructura básica como muros de contención, sistemas de drenaje, accesos y saneamiento.

El PROERI ha tenido un impacto social significativo al prevenir desastres, proteger comunidades vulnerables y garantizar condiciones mínimas de seguridad habitacional, contribuyendo con ello al fortalecimiento de la resiliencia territorial y a una asignación equitativa de los recursos públicos.

Participación en la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Durante el periodo reportado, se atendieron diversas invitaciones por parte de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) para participar en reuniones de coordinación relacionadas con temas estratégicos. Estas sesiones tuvieron como objetivo contar con el respaldo técnico y político del MIVAH en gestiones ante comunidades organizadas que promovían o solicitaban atención prioritaria en proyectos de vivienda social. La participación contribuyó a facilitar el diálogo interinstitucional y a fortalecer los canales de articulación entre las instituciones del sector y las poblaciones beneficiarias, garantizando una respuesta más oportuna y alineada con las prioridades del sector vivienda.

Representación Internacional

En representación de la señora Ministra, se participó en el Foro Centroamericano de Ordenamiento Territorial, realizado en Panamá en noviembre de 2024. El encuentro permitió compartir experiencias regionales sobre planificación urbana y ordenamiento territorial, destacando su rol clave en el bienestar social, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo económico. Se reafirmó el compromiso de Costa Rica con la colaboración multisectorial para promover territorios más resilientes e inclusivos. Como resultado, se propuso impulsar talleres regionales de buenas prácticas y fortalecer herramientas técnicas en los países participantes.

Los días 12 y 13 de diciembre de 2024 se participó en la XXXIII Asamblea General de Ministros y Autoridades Máximas de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe (MINURVI), realizada en Belém, Brasil. Esta Asamblea tuvo como eje central la definición de un plan de acción de corto y mediano plazo para MINURVI, orientado a atender los principales desafíos regionales en el contexto internacional actual.

Durante el encuentro, se destacó la evolución del Sector Vivienda y Territorio de Costa Rica, impulsada por las recientes reformas a la Ley N.º 7052. Estas modificaciones fortalecen la eficiencia, transparencia y sostenibilidad del modelo de financiamiento habitacional, incorporando mecanismos innovadores como la priorización de proyectos ambientalmente sostenibles y la promoción de asociaciones público-privadas (APP), conforme al artículo 150 sexies de la citada ley.

Asimismo, en el marco de esta Asamblea, se aprobó una nueva versión del Reglamento Interno de MINURVI y se conformó un grupo ad hoc con el fin de que los países con mayor experiencia en operación urbana puedan compartir lecciones aprendidas. Este grupo busca apoyar a aquellos Estados que aún no cuentan con operadores urbanos públicos o modelos estructurados de APP en arrendamientos sociales, fomentando así la cooperación técnica y el fortalecimiento de

capacidades regionales, liderado por CEPAL, presentaran una compilación de información en la sesión de diciembre 2025.

Apoyo a la Inversión y ejecución de recursos en vivienda

Como parte de las acciones de coordinación interinstitucional, se brindó apoyo para la gestión del préstamo temporal de funcionarios del MIVAH al BANHVI, mediante la figura de convenio, con el propósito de reforzar la revisión de expedientes de bono de vivienda. Esta colaboración respondió a una solicitud formal del Banco, ante el incremento proyectado en la tramitación de casos durante el 2024 y al inicio del 2025, producto del aumento en los recursos asignados al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), provenientes del presupuesto por el Ministerio de Hacienda.

Gracias a esta coordinación, se fortaleció la capacidad operativa del BANHVI para atender de manera más eficiente la demanda ciudadana, asegurando una adecuada ejecución de los fondos públicos.

Estadísticas apoyadas de bonos de vivienda emitidos en 2024:

Durante el año 2024, se emitieron 9.320 bonos de vivienda, con un monto total asignado de ₡107.408.542.840,70. La distribución por estrato de ingreso fue la siguiente:

Estrato 1: 5.226 casos por un monto de ₡66.609.859.546,18 (56,07%)

Estrato 2: 2.500 casos por ₡28.159.812.294,52 (26,82%)

Estrato 3: 815 casos por ₡6.983.155.000,00 (8,74%)

Estrato 4: 405 casos por ₡3.144.762.000,00 (4,35%)

Estrato 5: 260 casos por ₡1.803.513.000,00 (2,79%)

Estrato 6: 114 casos por ¢707.441.000,00 (1,22%)

Fuente BANHVI.

Estos resultados reflejan un uso intensivo y dirigido de los recursos hacia los estratos de mayor vulnerabilidad, cumpliendo con los principios de equidad y focalización que orientan la política pública de vivienda.

Apoyo en administración de los recursos financieros asignados al MIVAH

Se brindó apoyo directo a la Dirección Administrativa y Financiera en el seguimiento y cumplimiento de múltiples gestiones, incluyendo la revisión técnica de dos procesos de contratación pública, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley N.º 9986 sobre contratación administrativa. Asimismo, en los momentos en que fue requerido, se asumió la coordinación de la Comisión de Presupuesto, y se brindó orientación y acompañamiento en consultas dirigidas al Ministerio de Hacienda, fortaleciendo la articulación entre áreas técnicas y la gestión financiera institucional.

En materia presupuestaria, se atendieron oportunamente todas las solicitudes de la señora Ministra, lo que contribuyó a un notable fortalecimiento en los niveles de ejecución presupuestaria del MIVAH. Como resultado de los esfuerzos ministeriales, la institución pasó de un 80% de ejecución presupuestaria en 2023 a alcanzar un promedio de ejecución del 96,5% durante el año 2024, reflejando mejoras sustantivas en la gestión financiera y en la eficiencia del uso de los recursos públicos.

MIVAH. Resumen de la ejecución presupuestaria 2023 - 2024.

Año	Presupuesto aprobado	Monto pagado	% ejecución
2023	¢5,650,170,575.00	¢4,526,129,093.21	80.1%

2024 ₡6,055,274,322.00

₡5,843,568,026.89

96.5%

Fuente: MIVAH, Departamento Financiero

Sugerencias para la buena marcha de la institución

Como parte del ejercicio de análisis técnico y estratégico en el marco del cierre del periodo de labores, se identifican las siguientes recomendaciones clave para el fortalecimiento institucional y la mejora continua de la gestión del MIVAH y del SFNV:

Uso estratégico de la contratación según demanda:

Se recomienda incorporar con mayor frecuencia y enfoque estratégico la modalidad de contratación según demanda en el plan de adquisiciones institucional, con el fin de aumentar la eficiencia, flexibilidad y oportunidad en la ejecución de los recursos.

Impulso al modelo de Asociación Público-Privada (APP):

Es fundamental promover el principio de valor por el dinero en la aplicación de recursos del SFNV, mediante el fomento de esquemas de APP que maximicen el impacto social y económico de la inversión pública. Asimismo, se sugiere incentivar, a través del BANHVI o el sistema financiero nacional, la generación de nuevos instrumentos financieros que permitan captar recursos dirigidos al financiamiento habitacional.

Redireccionamiento del bono colectivo hacia los fines del programa “Mi Barrio”:

Se propone continuar con los esfuerzos de reorientar los recursos comprometidos en proyectos de bono colectivo que no han sido ejecutados o que han perdido alineación con los fines originales del instrumento. Esta reorientación debe realizarse a través de convenios o contratos de transferencia de capital hacia

proyectos que evidencien su elegibilidad y capacidad de ejecución en el marco del programa Mi Barrio.

Potenciar el articulado del SINIRUBE con los instrumentos del MIVAH:

La aplicación del Decreto Ejecutivo N.º 43713 (o su norma sustitutiva) debe integrarse operativamente mediante los procesos internos del MIVAH e instituciones del sector relacionadas.

Revisión institucional del FOSUVI y fortalecimiento del rol del BANHVI:

Se sugiere revisar la ubicación institucional del FOSUVI, a fin de dotarlo de mayor eficiencia en la gestión de subsidios, así como potenciar el rol de intermediación financiera del BANHVI y su capacidad de fiscalización técnica en los proyectos financiados. Asimismo, se considera importante impulsar el uso de la modalidad de proyectos según demanda, en particular en esquemas de desarrollo tipo "finca en verde" o condominios.

Optimización de procesos y contratos en el BANHVI:

Se recomienda continuar el acompañamiento técnico al BANHVI en la optimización de procesos y contratos relacionados con el seguimiento de proyectos de inversión pública del sector vivienda.

Apoyo a la aprobación de una Ley Orgánica para el MIVAH:

Se considera prioritario apoyar la aprobación de la **Ley Orgánica del MIVAH**, la cual dotaría a la institución de un marco jurídico más robusto, claro y actualizado para liderar con mayor eficacia los procesos de planificación, rectoría sectorial y coordinación del desarrollo urbano y territorial en el país.

Estado actual de las disposiciones de la Auditoría Interna y Contraloría General de Republica.

En el momento en que concluí mis funciones, no se encontraba vigente ni pendiente ninguna disposición dirigida directamente al despacho viceministerial. Como parte del proceso de cierre ordenado, se realizó la transferencia de los

instrumentos de seguimiento al personal del despacho, identificando las recomendaciones pendientes emitidas por la Auditoría Interna a diferentes departamentos. Estas disposiciones ya contaban con la anuencia y compromiso de atención por parte de las direcciones responsables.

El personal de la Secretaría técnica del Ministerio ha continuado brindando apoyo en la atención de las recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República (CGR), no existiendo a la fecha ninguna recomendación sin atender.

En particular, se acompañó el seguimiento a la disposición, relacionada con el cumplimiento de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial y la Política Nacional del Hábitat, instrumentos clave para la planificación territorial y el desarrollo urbano sostenible del país.

Adicionalmente, se apoyó a las distintas dependencias del MIVAH en el fortalecimiento del proceso de fiscalización y seguimiento de los recursos públicos transferidos al BANHVI, en el marco del proceso de transferencias de capital, asegurando una ejecución conforme a los principios de eficiencia, legalidad y transparencia.

Finalmente, cabe destacar el rol proactivo y colaborativo de la Auditoría Interna, la cual mantuvo una comunicación fluida y oportuna con el despacho. Su enfoque preventivo y de asesoría técnica contribuyó significativamente a la toma de decisiones informadas y al correcto ejercicio de las funciones institucionales, en línea con los principios de la Ley General de Control Interno.