

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.

PROYECTO DE LEY

CREACIÓN DEL MINISTERIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

EXPEDIENTE N° 23.450

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El Estado costarricense ha demostrado, a lo largo de su historia, una preocupación permanente por el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población. En este afán por proveer a las familias de mejores condiciones de vivienda, la arquitectura institucional del Estado ha variado en el tiempo.

Tras 68 años de la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y de más de 35 años de la creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), así como de la existencia desde hace más de 40 años del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), resulta necesario evaluar su rol e impacto efectivo en las políticas urbanas y de vivienda del país, así como en la reducción efectiva de las problemáticas territoriales y de déficit habitacional presentes en este período.

I. LA OBLIGACIÓN IMPOSTERGABLE DE REVISAR NUESTRO MARCO INSTITUCIONAL - LEGAL EN MATERIA TERRITORIAL.

En octubre de 2016, y cumpliendo con el ciclo bidecenal iniciado en 1976¹ por el Programa ONU-Hábitat, se celebró la III Conferencia de la ONU sobre

¹ “La primera conferencia internacional de la ONU en la que se reconoció plenamente el desafío de la urbanización tuvo lugar en 1976 en Vancouver, Canadá. Esta conferencia, Hábitat I, resultó en la creación, el 19 de diciembre de 1977, de los precursores de ONU-Hábitat: la Comisión de las Naciones Unidas de Asentamientos Humanos (un órgano intergubernamental) y el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (comúnmente llamado Hábitat), que funcionó como la secretaría ejecutiva de la

Asentamientos Humanos en Quito, Ecuador (Hábitat III). La actividad reunió a más de 30 mil participantes de 167 países, con el objetivo de aprobar el relanzamiento del compromiso mundial en materia de desarrollo sostenible, mediante la adopción de la Nueva Agenda Urbana (NAU), por los Estados participantes. Sin duda, uno de los instrumentos más importantes en materia de gobernanza mundial aprobado en los últimos años, cuya finalidad es promover una gestión eficiente y sostenible del suelo en los distintos territorios.

La agenda es el resultado de una estrategia impulsada por la ONU, con la finalidad de establecer un marco normativo cada vez más específico respecto a acciones y objetivos concretos que deben procurar llevar a cabo y alcanzar los Estados firmantes, para articular procesos de urbanización que integren el uso racional del suelo urbano, y así equilibrar las condiciones de vida en las ciudades del mundo. Tal y como lo indica el noveno párrafo de la Declaración de Quito², *la aplicación de la Nueva Agenda Urbana contribuye a la implementación y la localización integradas de la Agenda 2030, y a la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible y sus metas, incluido el objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.*

Superada la etapa de aprobación de la NAU, actualmente el instrumento se encuentra en su fase de ejecución, sin duda la fase más compleja para los países firmantes, en particular para los países de la región latinoamericana. El proceso obliga a los estados participantes a revisar sus estructuras jurídicas e institucionales, que las conforman, pues gran parte de los países y sus respectivos territorios carecen de los instrumentos necesarios para poder desarrollar los compromisos adquiridos en materia de desarrollo urbano sostenible.

Comisión. En 1996, Naciones Unidas celebró una segunda conferencia sobre las ciudades, Hábitat II, en Estambul, Turquía, para evaluar dos décadas de progresos desde Hábitat I, en Vancouver, y para establecer los nuevos objetivos para el nuevo milenio. El documento político de esta “Cumbre de las Ciudades”, llamado Agenda Hábitat y aprobado por 171 países, contenía más de 100 compromisos y 600 recomendaciones” (ONU-Hábitat, 2017a).

² Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos, incluida en la Nueva Agenda Urbana, Cumbre Hábitat III, Quito, Octubre 2016.

En el caso de Costa Rica, y pese a haber transcurrido 6 años de la firma de dicho acuerdo internacional, dicha revisión jurídico-institucional ha sido postergada de forma injustificada por parte de las administraciones de gobierno precedentes, situación que en definitiva no puede continuar, ya que, como es bien sabido, la gestión sostenible del territorio y de nuestras ciudades y el acceso a una vivienda adecuada son realidades deseadas, pero todavía lejos de estar concretadas.

A partir de una revisión histórica del marco normativo y de las entidades que ostentan competencias en gestión y ordenamiento del territorio, planificación urbana, 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 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 en 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 (INVU) 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.

A lo anterior es preciso sumar otro elemento, que consiste en lo que se denomina la problemática del sistema de financiamiento nacional de vivienda, gestionado a través de una tercera institución, en este caso el Banco Hipotecario 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.

Identificados los tres principales actores (INVU, MVAH y BANHVI), es preciso realizar una breve reseña histórica de cada institución, a efectos de esclarecer con mayor precisión las interacciones existentes entre las mismas.

1. Antecedentes Históricos y Contexto Actual del INVU

Desde la década de 1920 aparece la Cooperativa Constructora de Casas Baratas, enfocada en mejorar la condición de vivienda de las familias obreras. Adicionalmente, la Cruz Roja estableció un programa de construcción de viviendas que persistió hasta finales de la década de 1930. Posteriormente, la creación en 1939 de la Junta de Habitación marca un precedente en la atención del tema vivienda por parte del Estado.

La Junta de Habitación emprendió la construcción de las viviendas a través de la Dirección General de Obras Públicas, así como a través de constructores privados que participaban en licitaciones públicas. Además, entre sus potestades se encontraban la adquisición de terrenos y la priorización de terrenos de las instituciones del Estado para la construcción de vivienda.

Posteriormente, en 1945 se crea por Ley N°190 la Cooperativa de Casas Baratas “La Familia”, con el objetivo de *“construir en la ciudad de San José casas higiénicas a bajo precio para peones, obreros, artesanos y empleados cuyo sueldo o salario no pase de doscientos cincuenta colones al mes”*. La cooperativa se encontraba bajo el control técnico, administrativo y económico de la Junta de Habitación, la cual formaba parte de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Con la llegada de la Segunda República, la intervención del Estado en el tema de la vivienda empieza a asociarse con el desarrollo urbano y la infraestructura requerida para un adecuado crecimiento de los centros poblados. El reconocimiento del derecho a la vivienda digna como derecho fundamental, en el artículo 65 de nuestra Constitución Política, ha propiciado la implementación del deber del Estado de proveer de vivienda a los sectores sociales más vulnerables:

“El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio del trabajador”

La Ley N°1788 de 1954, Ley de Creación del INVU, dispone el mandato expreso de promover el acceso a *“mejor habitación y elementos conexos correspondientes”*. Esta preocupación por la infraestructura complementaria requerida para mejorar las condiciones habitacionales marca un hito en la política de promoción de vivienda popular, en la medida en que se identifica claramente una vinculación entre vivienda y gestión urbana.

En este contexto, el INVU emprendió la construcción de grandes conjuntos de vivienda popular que permitieron a miles de familias acceder a vivienda adecuada.

El papel del INVU como desarrollador y promotor de vivienda popular coincidió con el acelerado aumento de la población. En 1956, la población del país era de un millón de habitantes, y la población urbana pasó de un 33% del total nacional en 1950 a un 59% en el año 2000 (INEC).

Asimismo, la aprobación de la Ley de Planificación Urbana en 1968 y el establecimiento de la Dirección de Urbanismo del INVU fueron un intento manifiesto de articular la política de producción de vivienda con el interés de planificar y gestionar de forma integrada el territorio.

El proceso de habilitación urbana y construcción de viviendas que el INVU generó durante muchos años sentó las bases para la estructuración del tejido urbano y la dotación de servicios que, aún hoy, siguen beneficiando a muchas personas.

Adicionalmente, el Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU (SAP) continúa a la fecha siendo un instrumento atractivo para las familias que buscan una solución de vivienda mediante el fomento del ahorro, por lo que actualmente el SAP cuenta con 29.958 clientes y 91.172 contratos de ahorro y préstamo suscritos, para una cartera total de crédito de 79.345 millones de colones.

Pese a lo anterior, a lo largo de los últimos años el INVU ha sido sometido de forma recurrente a una serie de procesos de reestructuración con el objetivo de reducir su planilla, recortando personal técnico en su mayoría, lo cual ha debilitado su accionar.

En cuanto al desempeño histórico del INVU en las materias de ordenamiento territorial y gestión urbana, es preciso indicar que, con la excepción de elaboración del Plan Regional para la GAM en 1982 (PLAN GAM 82), el Instituto tampoco ha logrado promover e implementar otros instrumentos regionales, lo cual, aunado a la problemática histórica en relación con la aprobación y actualización de los planes reguladores en todo el territorio nacional, ampliamente documentada³, refleja una gestión histórica deficitaria.

³ Entre muchas otras notas periodísticas y estudios recientes, se pueden consultar los siguientes enlaces: <https://repositorio.conare.ac.cr/bitstream/handle/20.500.12337/434/380.%20El%20Ordenamiento%20Urbano%20y%20territorial%20en%20Costa%20Rica%20una%20continuidad%20muy%20lenta.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, <https://www.ameliarueda.com/nota/incumplimiento-con-planes-reguladores-impide-ordenar->

Como ejemplo de lo anterior, es posible citar que en la actualidad la GAM, en su carácter de región más importante del país en términos productivos y poblacionales, no cuenta con un instrumento de planificación regional, como consecuencia de la sentencia número 23.743 del 9 de diciembre de 2020 de la Sala Constitucional.

Dicha sentencia parcial anuló el Plan GAM 2013 por ser incompatible con la viabilidad ambiental regional vigente. Como se puede observar, existe una gestión bastante deficitaria en materia de ordenamiento territorial y gestión urbana a escala nacional, producto en gran medida de la coexistencia de dos entidades con características insuficientes para realizar por separado o en conjunto dicha gestión de forma articulada, situación que ha sido ampliamente comentada y documentada en los últimos años, en diversos estudios y publicaciones, particularmente en los informes anuales del Estado de la Nación.⁴

2. Antecedentes Históricos y Contexto Actual del MIVAH

El MIVAH se explica, en parte, como consecuencia histórica de la década de los años setenta y la creciente preocupación a nivel global por garantizar el acceso a la vivienda digna como un derecho humano básico, atender el crecimiento de los asentamientos informales en condición de tugurio y controlar los efectos de la rápida urbanización, sobre todo en los países en desarrollo.

territorios-y-conserva , <https://archivo.crhoy.com/pais-sigue-estancado-en-desarrollo-y-analisis-de-planes-reguladores-w9l7m1x/nacionales/> , <https://www.nacion.com/el-pais/vivienda/cantones-crecen-con-problemas-de-agua-y/PT5L6MERCVABHHUKC46GTFS6CE/story/> , <https://www.vozyvoto.org/nota/mas-de-la-mitad-de-cantones-siguen-sin-tener-plan-regulador>

⁴ En particular, consultar los Informes del Estado de la Nación de los años 2015 y 2016 y 2018.

La celebración en 1976 de la primera Conferencia de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, llevada a cabo en Vancouver, marca un referente en la generación de políticas públicas y el diseño institucional para atender las problemáticas del déficit habitacional y la gestión del hábitat.

Se identifica en esta conferencia que el desarrollo urbano descontrolado y el crecimiento de los asentamientos informales se encuentran aparejados con desigualdades en las condiciones de vida, segregación residencial, discriminación, desempleo, marginalización y serias consecuencias ambientales. En línea con la Agenda Hábitat promovida por la ONU en 1979 y mediante Decreto Ejecutivo N° 10299-P, se nombra por primera vez un Ministro de Gobierno sin cartera de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Posteriormente, mediante Ley de Presupuesto de la República, en el año de 1980 se establece una línea presupuestaria en el Ministerio de la Presidencia, denominada “Vivienda y Asentamientos Humanos”. Es hasta 1986 que se incluye, en la Ley de Presupuesto N°7055, el presupuesto específico para el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Este mecanismo, con base en la Ley de Presupuesto, se ha venido perpetuando desde la creación del MIVAH, manteniendo su jerarca el estatus de ministro sin cartera, con todas las limitaciones de ley que esto representa.

Así, el MIVAH ha sido un ministerio sin cartera, pero con un rol político que le otorga la potestad de generar política pública en la materia de su competencia, así como la definición de prioridades del sector vivienda, incluyendo -pero no limitándose a- los programas y propósitos que deben ser atendidos. En tal carácter, es el encargado de la coordinación política con las otras instituciones que tienen relación con el territorio para la efectiva ejecución de los planes, programas y proyectos del sector.

La década de 1980 se caracteriza por una creciente necesidad de vivienda por parte de grupos organizados de la sociedad civil que demandaban una atención por parte de la institucionalidad.

A pesar de la aprobación de algunas directrices específicas enfocadas en temas puntuales de vivienda y bono colectivo, no fue sino hasta el año 2013 que el Ministerio oficializa, vía Decreto Ejecutivo N°37623 PLAN-MINAET-MIVAH, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040, siendo la primera política elaborada por la institución luego de 34 años de existencia. En el año 2014 se aprueba la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030 (Decreto N°38209-PLAN-MIVAH), y en 2018 se aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 (Decreto Ejecutivo N°41.136 MIVAH-PLAN-MINAE-MOPT).

Sin embargo, el proceso de evaluación y seguimiento de estas políticas refleja una incapacidad estructural del Ministerio para impulsar su implementación, además de una débil capacidad de planificación sectorial, careciendo de una Secretaría Sectorial formalmente constituida, según lo dispuesto en el Sistema Nacional de Planificación (Ley N°5525, de Planificación Nacional).

El Ministerio de Vivienda está vinculado, por otro lado, a una serie de leyes desarticuladas en tiempo y forma que le asignan competencias puntuales, pero no un carácter de constitución formal. La mayoría de sus potestades están definidas vía decreto ejecutivo, aspecto inconveniente tratándose de un Ministerio sin cartera.

Respecto a la falta de una ley constitutiva del MIVAH, la Contraloría General de la República señaló en su informe DFOE-SOC-38-2007 lo siguiente: *“En el plano institucional, legal y constitucional, dicha situación implica limitaciones en las atribuciones para materias afectas al principio de reserva de Ley, que a su vez incrementa el riesgo de una duplicidad de funciones con la consecuente incidencia en el gasto público, ya que al no estar formalmente asignadas las competencias, no*

es posible una delimitación clara de responsabilidades y por tanto, se dificulta la evaluación de resultados y la rendición de cuentas” (el subrayado no es original).

Las duplicidades al momento presente no son un riesgo, sino una realidad. La estructura organizacional del sector ha estado caracterizada en los últimos años por el surgimiento de duplicidades entre instituciones, sobre todo entre el INVU y el MIVAH. El Ministerio ha creado, desde su última reestructuración en el año 2012, una serie de departamentos que muestran importantes similitudes, tanto técnicas como formales, con departamentos de la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU.

Esta duplicidad de funciones, advertida anteriormente por la Contraloría General de la República, se hace manifiesta con mayor claridad en los temas concernientes al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial.

3. Antecedentes Históricos y Contexto Actual del BANHVI

En lo que se refiere al BANHVI y el modelo de financiamiento para fomentar el acceso a vivienda adecuada y accesible, es preciso indicar en un primer término, que mediante la aprobación de la Ley N°7052 se crea en 1986 el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), como una entidad de interés público, con el objetivo principal, de conformidad con lo indicado en el artículo primero de la citada ley, de fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país.

El SFNV está integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), como ente rector del mismo e institución de “segundo piso”, así como por las Entidades Autorizadas (ventanillas del SFNV), que incluyen a las mutuales de ahorro y

préstamo, cooperativas, bancos públicos y privados, organismos públicos, la Fundación Costa Rica-Canadá y las asociaciones solidaristas.

La creación del SFNV marca un hito en el desarrollo de políticas públicas para la atención de las necesidades de vivienda. El Banco canaliza, a través de las Entidades Autorizadas, los fondos destinados a vivienda de interés social, constituyéndose en una forma de alianza público–privada a través de la cual se multiplican los esfuerzos y recursos dirigidos a la atención de la vivienda de la población costarricense.

El Sistema es definido con un alcance amplio, toda vez que las familias pueden acceder al subsidio según su estrato socioeconómico y su capacidad de pago. El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) obtiene sus recursos de un porcentaje girado por el Fondo de Desarrollo y Asignaciones Familiares (FODESAF). Adicionalmente, el BANHVI también cuenta con el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), cuyo objetivo es colocar recursos para el otorgamiento de crédito de vivienda en las entidades autorizadas.

El BANHVI es, por ley, el ente rector del SFNV y, por lo tanto, el depositario y administrador de los recursos que el Estado costarricense destina a los diferentes programas de vivienda. En su condición de instancia de “segundo piso”, coordina con las distintas entidades autorizadas la gestión e impulso de los programas de vivienda y define la reglamentación y métodos que se utilizan para la administración de los recursos y la verificación del cumplimiento de las metas y fines que persigue el SFNV.

En el marco del SFNV, es posible observar una paradoja importante, ya que a partir de la rectoría del BANHVI en la materia, la naturaleza del INVU pasa a ser una entidad autorizada más, la cual ve debilitada su capacidad de rectoría en temas de desarrollo urbano y producción de vivienda, funciones que son propias también del Instituto, como ya se indicó previamente.

Finalmente, luego de más de 35 años de existencia del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el balance general del mismo indica que el déficit habitacional y los asentamientos informales no han experimentado variaciones importantes hacia la baja, por lo que, si bien ha sido efectivo en la producción de vivienda, no necesariamente ha atendido de manera directa la reducción de la pobreza.

El funcionamiento actual del BANHVI limita su capacidad de promover un desarrollo urbano compacto y sostenible. La Ley del SFNV no le habilita para la promoción o implementación de programas que son necesarios o que podrían complementar los instrumentos existentes, como el ahorro y préstamo, o un programa que permita atender las necesidades o carencias en materia de renovación urbana y mejoramiento barrial en áreas urbanas degradadas. El Banco carece de la posibilidad de establecer mecanismos alternativos para asignar el dominio de los bienes financiados con recursos del FOSUVI.

Adicionalmente, de acuerdo con un estudio de prefactibilidad elaborado con apoyo de Naciones Unidas para el mejoramiento y replanteamiento del modelo de financiamiento de crédito para vivienda social en Costa Rica, se ha logrado determinar que territorialmente la colocación de subsidios no corresponde con las regiones donde se ubica la mayor concentración de pobreza.

Otro aspecto que incide en los costos asociados a los proyectos que actualmente gestiona el SNFV tiene que ver con el ciclo de vida de los proyectos, específicamente en los siguientes puntos:

1. Aunque los estratos de ingreso más bajo concentran el 46% de los hogares, estos acumulan el 79% de los bonos de vivienda otorgados y el 87% de la inversión. Otros estratos de mayor ingreso, como el 3 y el 4, que comprenden el 26% de los hogares, solamente reciben el 9% de la inversión.

2. Los valores de mercado con que el SFNV adquiere el suelo no corresponden con la realidad de la necesidad social, situación que se vuelve crítica en las áreas urbanas. Esto hace que el peso del valor del terreno en el precio total del proyecto llegue a alcanzar hasta un 40%, lo cual a todas luces es inadecuado.
3. Los costos de introducción de infraestructura son cargados en su totalidad al SFNV. No obstante, el Sistema no ha implementado instrumentos para la captura de ese valor adicional generado.
4. La tramitología del BANHVI encarece el costo significativamente y genera retrasos adicionales asociados a los tiempos de respuesta.
5. El costo de los proyectos financiados por el BANHVI ha aumentado por encima de la inflación en los últimos 10 años y también por encima del costo nominal de la construcción.
6. Otro factor importante a considerar es que el SFNV no ha sido capaz de reducir el déficit habitacional que presenta el país desde hace varias décadas, lo que hace reflexionar sobre la priorización y las estrategias implementadas, así como la capacidad efectiva de impacto en la reducción de la pobreza.
7. Una institucionalidad fortalecida permitirá tener una labor más eficiente en la ejecución y colocación de recursos y responder de forma más directa a la política pública emitida desde el MIHABITAT.

En definitiva, y una vez concluida la reseña particular de cada institución, es posible indicar, en relación con los retos de carácter estructural y funcional que enfrenta el sector, que:

- 1) La ausencia de una cartera ministerial ha incidido en una débil capacidad rectora para la persona que ocupa el cargo. Esta condición ha derivado en una indeterminación clara de responsabilidades, lo que representa un riesgo de duplicidades que se ha materializado a la fecha en la última reorganización realizada a la estructura del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en el año 2012.
- 2) Es necesario hacer más eficientes los procesos y procedimientos asociados a la construcción de vivienda social y la aprobación de instrumentos de planificación urbana. El tiempo que se demora la ejecución de los recursos en el BANHVI y la aprobación de planes reguladores evidencia una problemática que afecta tanto al BANHVI como al INVU.
- 3) Desde el punto de vista de la planificación de las instituciones, el carácter cambiante del sector ha evitado que se consolide un proceso de planificación sectorial sistemático y continuo, aspecto que afecta a la transversalización de las políticas públicas, la ejecución estratégica de los recursos del ordenamiento territorial y la planificación urbana.
- 4) La planificación regional urbana, clave para orientar los planes reguladores cantonales, se encuentra desfinanciada. Este aspecto, aunado a la carencia de un importante porcentaje de planes reguladores cantonales vigentes, genera importantes deseconomías al país en forma de expansión urbana desordenada, aumento de los tiempos de desplazamiento, abandono de centros urbanos, contaminación ambiental, entre otros.
- 5) Las estructuras urbanas de escala regional, supramunicipal o metropolitana requieren de instrumentos de planificación urbana y territorial que orienten los procesos locales, de manera que se articulen entre sí y se consolide un sistema de planificación territorial en cascada, entendida como la secuencia lógica de planes desde la escala nacional, regional y local.

El actual modelo de gestión territorial, dada su disfuncionalidad, tiene consecuencias serias en la estructura de costos de las empresas, las familias y en la eficiencia del gasto público, lo que se traduce en un sobre costo del funcionamiento actual de las ciudades que conforman la GAM.

De acuerdo con datos del año 2005 (dato más reciente), los costos totales por concepto de deseconomías urbanas en la GAM ascendían a cerca de US\$840 millones, lo que representaba en aquel momento un 4.24% del PIB para ese año.

Una institucionalidad reforzada contribuirá a un mejor desempeño del sector de la construcción, el cual ha tenido una participación que oscila entre un 4.3% y el 5,5% del PIB en los últimos 10 años, con una importante capacidad de arrastre de otros sectores de la economía. Asimismo, permitirá una acción coordinada del sector público ante las potenciales fluctuaciones y crisis económicas que se presenten.

El panorama descrito refleja con claridad la necesidad de transformar el modelo actual hacia uno con mayor seguridad jurídica y articulación en cuanto a las visiones territoriales en las tres escalas de actuación territorial. Dicha transformación debe venir articulada no solo en cuanto a la institución única que se pretende promover, sino en cuanto a la integración conceptual de las tres materias, articuladas a partir del principio de compatibilidad entre las distintas escalas de planificación del territorio.

II. LA GESTIÓN DEL TERRITORIO EN SUS DIFERENTES ESCALAS DE PLANIFICACIÓN DEBE SER COORDINADA DE FORMA ARTICULADA POR EL NUEVO MINISTERIO.

La Carta Europea de Ordenación del Territorio, aprobada por el Consejo de Europa el 20 de mayo de 1983 en la ciudad española de Torremolinos, recoge a la fecha la

definición más completa de lo que significa o encierra el concepto de ordenamiento territorial:

Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector...

Sus características

El hombre y su bienestar, así como su interacción con el medio ambiente, constituyen el centro de toda preocupación de la ordenación del territorio, cuyo objetivo es el de ofrecerle un marco y una calidad de vida que aseguren el desarrollo de su personalidad en un entorno organizado a escala humana. La ordenación del territorio debe ser democrática, global, funcional y prospectiva.

Democrática: debe ser realizada de forma democrática para asegurar la participación de la población afectada y de sus representantes políticos.

Global: debe tratar de asegurar la coordinación de las distintas políticas sectoriales y su integración por medio de un enfoque global.

Funcional: debe tenerse en cuenta la existencia de conciencias regionales basadas en unos valores, una cultura y unos intereses comunes, y estos a veces por encima de las fronteras administrativas y territoriales, teniendo en cuenta las realidades constitucionales de los distintos países.

Prospectiva: debe analizar las tendencias y el desarrollo a largo plazo de los fenómenos y actuaciones económico, ecológico, social, cultural y medioambiental y tenerlos en cuenta en su aplicación.

La ordenación del territorio debe tomar en consideración la existencia de numerosos poderes de decisión, individuales e institucionales, que influyen en la organización del territorio, el carácter aleatorio de todo estudio prospectivo, las limitaciones del mercado, las peculiaridades de los sistemas administrativos, la diversidad de las condiciones socioeconómicas y del medio ambiente.

Debe, sin embargo, tratar de conciliar estas influencias del modo más armonioso posible.

Objetivos fundamentales

La ordenación del territorio establece, paralelamente, que:

Teniendo en cuenta los procesos económicos que afectan a toda Europa, las peculiaridades regionales y la importancia del papel de los ejes de desarrollo y de las redes de comunicación, debe controlar el crecimiento de las regiones congestionadas o de aquellas que presenten una evolución demasiado rápida, alentar el desarrollo de las regiones que mantienen un cierto retraso, mantener o adaptar las infraestructuras indispensables para permitir un nuevo impulso de las regiones en decadencia o amenazadas por graves problemas de empleo, principalmente por las migraciones de la mano de obra a nivel europeo. Las regiones periféricas que tienen exigencias específicas y disponen de un potencial estructural de equilibrio socioeconómico deben estar mejor conectadas con los centros industriales y económicos de Europa.

La mejora de la calidad de vida

Favoreciendo la mejora del marco de vida cotidiano, ya se trate de la vivienda, el trabajo, la cultura o el ocio, e incluso de las relaciones en el seno de las comunidades humanas y el crecimiento del bienestar individual por la creación de

empleos y de equipamientos económicos, sociales y culturales que respondan a las aspiraciones de las distintas capas de la población y aseguren, por la elección de su localización, una utilización óptima.

La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente

Promoviendo estrategias que permitan reducir al máximo los conflictos que surgen entre las crecientes necesidades de recursos naturales y la exigencia de su conservación, trata de asegurar una administración responsable del marco natural, de los recursos del suelo y del subsuelo, del aire y del agua, de los recursos energéticos, de la fauna y de la flora, dedicando una atención especial a las bellezas naturales y al patrimonio cultural y arquitectónico.

La utilización racional del territorio.

Persiguiendo los objetivos definidos anteriormente, trata en particular de controlar la implantación, la organización y el desarrollo de los grandes complejos urbanos e industriales y de las grandes infraestructuras, así como la protección de las zonas agrícolas y forestales. Esta ordenación física debe acompañarse necesariamente de una política de suelo con el fin de hacer posible la realización de objetivos de interés general.⁵

La definición de ordenamiento del territorio transcrita, como es posible observar, incluye pero trasciende lo urbano, situación que no es casual, puesto que la planificación o gestión urbana, como también se le denomina al proceso de planificación de las estructuras, procesos y formas urbanas, debe ser concebida a partir de un análisis previo a escala territorial, análisis que en sí mismo es abordado

⁵Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio (1983): Carta Europea de Ordenación del Territorio. Aprobada el 20 de mayo de 1983 en Torremolinos (España).

desde la técnica, desde la institucionalidad y desde las políticas públicas en un enfoque triangular.

Dicha incorporación de variables de escala regional a la visión urbana es, sin duda, imposible de obviar en la actualidad, partiendo del concepto de que toda realidad urbana se encuentra sumergida dentro de una dinámica regional de la cual no se puede prescindir, entendiendo el concepto de región como unidad geográfica determinada de extensión supra urbana.

En ese sentido, lo primero que hay que comprender es que la planificación territorial debe ser elaborada con un horizonte más general pero igualmente prescriptivo, y que en relación con su lugar en el escalafón jerárquico de las competencias sobre planificación del territorio, dichos instrumentos deben ser ubicados en un nivel superior a aquellos de naturaleza local o municipal, los cuales deben ser elaborados a partir de los conceptos de planificación urbana, los cuales sí son aptos para abordar las problemáticas a ese nivel.

La planificación territorial debería contar con instrumentos que permitieran hacer de puente con el planeamiento urbanístico, adaptando el planeamiento municipal a determinaciones especificadas a una escala más amplia (que abarque, según los casos, una mancomunidad de municipios, una isla o una región) pues hoy muchos de los problemas e incidencias territoriales desbordan los límites municipales y deben contextualizarse en una escala más amplia.⁶

La conclusión fundamental que se debe extraer de las definiciones y criterios citados, es que el ordenamiento territorial representa la escala de actuación de mayor jerarquía conceptual, por lo que es a partir de las políticas, normas e instrumentos definidos a esta escala que se deberán formular las demás

⁶ Ministerio de Vivienda, Gobierno de España. Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español, Abril 2010.

disposiciones en materia de gestión urbana, asegurando la compatibilidad entre las disposiciones de distinta jerarquía.

Este principio metodológico se puede aplicar de igual forma entre las escalas de gestión o planificación urbana y de los proyectos de vivienda, en la medida en que la localización de dichos proyectos impacta de varias maneras al entorno urbano y, por ende, se construye a partir de la vivienda, la ciudad o, lo que es lo mismo, el suelo urbanizado.

Como es posible observar, muchos de los conceptos incluidos en la Carta Europea de Ordenación del Territorio, como el uso racional del suelo urbano, el concepto de resiliencia y regeneración, el control del crecimiento en las áreas urbanas, en la actualidad siguen siendo utilizados en la formulación de instrumentos internacionales más recientes, orientados a promover dichas prácticas de desarrollo sostenible con un enfoque más general, tal y como es el caso de la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad y la Agenda 2030, entre otros.

III. ANTECEDENTES INSTITUCIONALES QUE ILUSTRAN LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA DE CREACIÓN DEL MIHABITAT

Retomando la idea inicial del presente proyecto de ley, el cual va orientado a promover la creación del nuevo Ministerio del Territorio, Hábitat y Vivienda (MIHABITAT), es importante indicar, previo a concluir la exposición de motivos, que lejos de ser una propuesta sin referencias en otras latitudes de la región latinoamericana, se enmarca en una tendencia ya observada en otros países de delegar a una sola institución la planificación de ambas realidades territoriales, la regional-territorial y la urbana, a la cual se le suma además en varios casos la gestión de la vivienda, en términos muy similares o idénticos a los que se proponen por medio de la actual iniciativa.

Lo anterior es, por otro lado, una inclusión lógica, dado que el tema de vivienda, sin duda alguna, debe ser contemplado a su vez a la luz de los planteamientos urbanos, en vista de que los proyectos de interés social deben ser ubicados y concebidos a partir de las infraestructuras existentes o, de ser necesario, incluir la construcción y ubicación de dichas infraestructuras.

En ese sentido, cabe citar, por ejemplo, que Panamá, país pionero en el istmo en políticas de desarrollo territorial y proyectos de infraestructura como el sistema de metro inaugurado hace pocos años en Ciudad de Panamá, a partir del 2009, en virtud de la ley N°61 de 23 de octubre de 2009, reorganizó su antiguo Ministerio de Vivienda para transformarlo en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Dicha reforma estructural estableció, además del cambio de la nomenclatura, la inclusión de un Viceministerio de Ordenamiento Territorial dentro de dicha institución. Dicho viceministerio es descrito, según la página oficial ministerial, como la unidad técnica encargada de elaborar y coordinar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional, con la participación de organismos y entidades competentes en esta materia.

En esta definición oficial de la estructura institucional panameña encargada de plantear el ordenamiento territorial y urbano, se puede apreciar efectivamente cómo se entremezclan funciones y contenidos, de tal forma que los planes de ordenamiento territorial son descritos en función de su rol como instrumento rector para ordenar el desarrollo urbano y las políticas de vivienda.

El marco institucional colombiano refleja una tendencia similar a la descrita en Panamá, dado que con la promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial en el año 2011 se crea el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a partir de la escisión y unificación de distintos ministerios.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad pública de orden nacional que tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

Dentro de sus funciones específicas, se detallan acciones directamente relacionadas con el urbanismo, como la función de formular políticas sobre renovación urbana, mejoramiento integral de barrios, calidad de vivienda, urbanismo, construcción de vivienda sostenible, espacio público y equipamiento.

De igual forma, tiene competencias para determinar los mecanismos e instrumentos necesarios para orientar los procesos de desarrollo urbano y territorial en el orden nacional, regional y local, aplicando los principios rectores del ordenamiento territorial. El marco competencial de este ministerio es sumamente amplio, dado que abarca en detalle cada particularidad de la planificación urbana, las políticas de vivienda y el ordenamiento territorial a escala regional y nacional propiamente dicha.

El caso de Uruguay es interesante de mencionar, dado que, con mucha mayor antelación, ya desde 1990, se creó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Dicha entidad incorpora el componente ambiental a la organización ministerial, puesto que, conforme al organigrama descrito en su portal oficial, se incluyen las Direcciones Nacionales de Vivienda, de Medio Ambiente y de Ordenamiento Territorial en dicha entidad.

En lo que respecta a la planificación urbana, esta es subsumida dentro de la Dirección de Ordenamiento Territorial, la cual de forma expresa implementa acciones para el fortalecimiento en la elaboración de los instrumentos

departamentales e interdepartamentales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

Otros ejemplos más recientes confirman la tendencia regional a consolidar dichas agendas en ministerios más fuertes que reduzcan las duplicidades y los costos de transacción asociados a la coordinación de entidades previamente escindidas. En el Salvador, en junio de 2009, se fusionó el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) con el Viceministerio de Vivienda (previamente adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transporte), dando paso a un Ministerio de Vivienda con mayores competencias tanto de rectoría de política como de implementación.

Más recientemente, en junio de 2021, se creó en República Dominicana el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MVED), responsable de coordinar lo que antes se encontraba disperso entre el Ministerio de Obras Públicas y los ya desaparecidos Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado (OISOE).

En Honduras, entretanto, cursa su trámite la implementación de la Ley expedida en febrero de 2020, por medio de la cual se crea la Secretaría de Estado de Vivienda y Asentamientos Humanos (SEVIAH) y se ordena que *“todas las funciones en materia de vivienda y asentamientos humanos que se encuentren a cargo de otras secretarías de Estado u otras entidades públicas pasan a ser asumidas por el SEVIAH”*.

Como se puede observar de los ejemplos citados, existe una tendencia en la actualidad a unificar a nivel ministerial las competencias en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana, además del componente de vivienda e incluso el ambiental, que suelen de igual forma incorporarse de manera expresa o residual. Dicha dinámica es totalmente concordante con la evolución territorial y técnico-conceptual en el sentido de que, como ya se ha visto, el urbanismo en la

actualidad es un planteamiento a escala local y específico que debe ser interpretado de forma obligada a partir de instrumentos y escalas de mayor alcance territorial.

IV. UNA NUEVA ESTRUCTURA PARA UN NUEVO MODELO DE GESTIÓN TERRITORIAL: EL MIHABITAT

En el marco de la reforma del Estado, es evidente que los desafíos y los compromisos mencionados en instrumentos internacionales están relacionados entre sí y requieren soluciones integrales. Ante este reto, es preciso adoptar un nuevo enfoque para abordar el sector con eficacia, mediante una institucionalidad que movilice a todos los sectores de la población, que asegure instituciones efectivas, eficientes, que rindan cuentas y que sean inclusivas y accesibles para servir a la población.

El presente proyecto de ley busca generar los siguientes cambios estructurales en la gestión del territorio, el hábitat y la vivienda:

- a. Establecer una cartera a nivel legal que abarque los temas de vivienda, hábitat y territorio, y que cuente con todas las prerrogativas de ley.
- b. Fortalecer y unificar funciones entre el actual Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Banco Hipotecario de la Vivienda, además del Órgano de Normalización Técnica (ONT).
- c. Facilitar la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbana regional y local.
- d. Hacer más eficientes los procesos de desarrollo y aprobación de proyectos de vivienda social, mejoramiento de barrios y otorgamiento de crédito para vivienda.

- e. Elegir y posicionar al jerarca dentro del Consejo de Gobierno, de manera que le permita un trato y coordinación en igualdad de condiciones con otros ministros.

Por los motivos y razones expuestas, se somete al conocimiento y aprobación de las señoras y señores diputados el presente proyecto de ley: **“CREACIÓN DEL MINISTERIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA”**.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

CREACIÓN DEL MINISTERIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

CAPÍTULO I EL MINISTERIO

ARTÍCULO 1.- Creación del Ministerio del Territorio, Hábitat y Vivienda (MIHABITAT). Créase el Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda como órgano del Poder Ejecutivo, en adelante también llamado MIHABITAT, el cual asumirá las funciones y competencias del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Banco Hipotecario de la Vivienda, en los términos que establezca la presente Ley. Su domicilio legal será la ciudad de San José, sin perjuicio de que puedan establecerse oficinas o delegaciones en las diferentes regiones del país.

ARTÍCULO 2.- Rectoría. La Ministra o el Ministro del MIHABITAT será, a su vez, Rector/a del Sector a cargo de la materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, sin perjuicio de la denominación que se le otorgue vía reglamentaria por parte de las distintas administraciones del Poder Ejecutivo y, junto con la Presidencia de la República, definirá y formulará las políticas públicas y normas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

Los lineamientos y políticas que dicte el MIHABITAT son de acatamiento obligatorio para todas las instituciones estatales con competencias en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana a nivel regional y nacional en el territorio, los que deberán implementarse en sus planes e instrumentos respectivos, e igualmente en el caso de las municipalidades, deberán ser considerados en la formulación de los planes locales de ordenamiento territorial o planes reguladores.

ARTÍCULO 3. Creación del Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI). A través del Órgano de Valuación Inmobiliaria, adscrito al MIHABITAT, el Ministerio asume de igual forma las funciones y competencias previamente otorgadas al Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda. A partir de su publicación y entrada en vigor, toda disposición legal, reglamentaria o administrativa que haga referencia al Órgano de Normalización Técnica, deberá leerse, entenderse e interpretarse como referida al Órgano de Valuación Inmobiliaria.

ARTÍCULO 4.- Objetivos del MIHABITAT. Serán objetivos del Ministerio los siguientes:

- I. Sobre la Rectoría del MIHABITAT:
 - a. Ejercer la Rectoría Sectorial, así como del Sistema Nacional del Hábitat, que incluye el Subsistema de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (SUOT), el Subsistema de Vivienda y Asentamientos Humanos (SVAH), y el Subsistema de Financiamiento para el Hábitat y el Territorio (SFHT), de manera coordinada con las otras rectorías sectoriales del país.
- II. Sobre el marco legal-normativo:
 - a. Definir los marcos conceptual y normativo para el desarrollo, cumplimiento y sostenibilidad financiera de las políticas, planes, programas y proyectos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- III. Sobre la planificación en cascada y multinivel:
 - a. Promover y ejercer la coordinación e integración regional y subregional, mediante la formulación, revisión e implementación de instrumentos de ordenamiento territorial y de proyectos estratégicos en las distintas regiones.
 - b. Promover el desarrollo ordenado, sostenible y equilibrado de los territorios, ciudades y asentamientos humanos, mediante un sistema de planificación

territorial en cascada y multinivel, que fortalezca las capacidades en materia de gestión urbana y territorial desde la escala nacional, regional, metropolitana y local.

- c. Definir el marco conceptual y reglamentario para el establecimiento del sistema nacional de ciudades, su escala, características y la articulación que debe existir entre los distintos núcleos urbanos.
- d. Proponer proyectos, normativa, instrumentos de planificación y de gestión del suelo a escala metropolitana, para de forma concertada con los gobiernos locales, poder atender las necesidades y aprovechar las oportunidades de desarrollo que presentan dichas estructuras territoriales, particularmente en lo que se refiere a la Gran Área Metropolitana (GAM).

IV. Sobre vivienda adecuada, visión de hábitat y derecho a la ciudad:

- a. Promover el desarrollo urbano sostenible, las ciudades compactas y el desarrollo urbano orientado al transporte.
- b. Promover una visión integral de hábitat que incorpore el acceso a suelo urbanizado, a servicios básicos y equipamientos públicos debidamente habilitados, así como el derecho a la ciudad, el cual se deriva del derecho constitucional a un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado.
- c. Promover proyectos de vivienda urbana, inclusiva y sostenible de uso mixto (residencial, comercial y servicios), que a su vez promuevan la recuperación, renovación, repoblamiento y revitalización económica de la ciudad.
- d. Establecer normas especiales supletorias en materia de renovación urbana, que faciliten la coordinación entre gobiernos locales, el Estado e inversionistas privados.
- e. Promover la atención de asentamientos informales e irregulares, mediante el diseño de programas que faciliten las reubicaciones, los mejoramientos de vivienda, las mejoras de barrios y la titulación de predios, gestionando tanto el riesgo de dichos barrios como el déficit cualitativo de vivienda.

- V. Sobre la gestión de recursos:
- a. Promover la generación y fortalecimiento de instrumentos financieros, de política pública y recursos técnicos que permitan atender de manera efectiva las necesidades en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos
 - b. Procurar el correcto uso de los fondos públicos y la estabilidad y sostenibilidad del Subsistema de Financiamiento para el Hábitat y el Territorio (SFHT), el cual forma parte del Sistema Nacional del Hábitat (SISHABITAT).
 - c. Promover, a través del Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI), adscrito al Ministerio, mayor precisión y homogeneidad en la determinación de los valores del suelo y los bienes inmuebles en todo el territorio nacional por parte de las municipalidades, a efectos de que los recursos provenientes de dichos impuestos sean optimizados para promover una gestión urbana más eficiente por parte de los gobiernos locales.

VI. Sobre la estructura interna operativa:

- a. Organizar la estructura interna operativa del MIHABITAT de manera que se garantice una ejecución efectiva de sus competencias para el cumplimiento de los objetivos que establece la presente Ley, así como de los compromisos y tratados internacionales suscritos, las políticas y planes oficializados, en coordinación permanente con los otros sectores y niveles del Estado vinculados a la materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

VII. Sobre la función pública del urbanismo:

- a. Promover la correcta articulación y compatibilidad entre las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, así como la articulación de éstas con otras políticas sectoriales que tengan influencia directa sobre el territorio.

- b. Promover y ejercer la función pública del urbanismo, como mecanismo para garantizar el derecho constitucional a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, el derecho al agua, el derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda, el derecho al hábitat y el derecho de acceso al suelo para todas las personas.
- c. Asesorar y colaborar con los gobiernos locales en el fortalecimiento de la gestión territorial municipal, a efectos de que se puedan promover estrategias e instrumentos que permitan atender las necesidades territoriales desde un enfoque de sostenibilidad, derivado de los instrumentos internacionales y nacionales en materia de desarrollo sostenible.
- d. Garantizar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios en las intervenciones urbanas, así como en los instrumentos de gestión de suelo promovidos por el Ministerio, de forma que se promuevan hábitats más equilibrados y con una adecuada provisión de bienes y servicios para las personas.

ARTÍCULO 5.- Funciones del MIHABITAT. Para el cumplimiento de sus objetivos, el MIHABITAT tendrá las siguientes funciones:

- a. Ejercer la rectoría del Sistema Nacional del Hábitat.
- b. Formular las propuestas de política pública en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, y velar por su cumplimiento. Dichas políticas deberán ser formuladas con un enfoque de coherencia y compatibilidad entre las mismas, así como en relación con otras políticas sectoriales que tengan impacto sobre el territorio, a efectos de garantizar la debida articulación entre las diferentes escalas de planificación territorial.
- c. Coordinar, dar seguimiento y actualizar las políticas, estrategias, normas, instrumentos, lineamientos y directrices en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, a efectos

de analizar su cumplimiento e impacto en las problemáticas que se pretenden resolver.

- d. Evaluar sistemática e integralmente la calidad de la infraestructura de las viviendas de interés social, así como de la infraestructura urbana existente en el entorno de estos proyectos, particularmente a partir de las intervenciones urbanísticas realizadas en los asentamientos informales, con el objetivo de promover el mejoramiento barrial.
- e. Ejercer la supervisión y revisión, así como emitir la política pública orientadora de los proyectos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.
- f. Evaluar la efectividad, y promover las modificaciones cuando proceda, de los productos que el Subsistema de Financiamiento para el Hábitat y el Territorio (SFHT) ofrece a la ciudadanía para facilitar el acceso a un hábitat adecuado y una vivienda adecuada, así como realizar las modificaciones correspondientes, según sea el caso.
- g. Establecer, a través del Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI), las disposiciones generales de valuación de bienes inmuebles, a efectos de que las mismas se apliquen por parte de las municipalidades en la fijación del impuesto a dichos bienes, así como para otros fines.
- h. Establecer la política y definir los parámetros y criterios que serán utilizados para la identificación y priorización de las personas beneficiarias de los programas habitacionales financiados por el Subsistema de Financiamiento para el Hábitat y el Territorio.
- i. Promover y propiciar convenios con organizaciones nacionales, gobiernos y organismos internacionales relacionados con temas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- j. Elaborar los planes de ordenamiento territorial a escala regional que conforman el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, mismos que deberán incluir las

directrices relativas a las estructuras territoriales y urbanas que presenten una naturaleza supralocal.

- k. Transversalizar el concepto de la Gestión Preventiva del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático en las políticas y proyectos impulsados por el Ministerio, atinentes a promover el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible.
- l. Transversalizar la perspectiva de género en las políticas y proyectos impulsados por el Ministerio, atinentes a promover el desarrollo urbano y hábitats más equitativos e inclusivos.
- m. Establecer los lineamientos de planificación urbana a nivel nacional y regional, así como las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, a los que las instituciones encargadas de la prestación de servicios públicos deberán sujetarse, sin perjuicio de sus competencias definidas por ley para cada Institución.
- n. Promover la participación en los procesos de planificación para permitir a la sociedad civil formar parte de la construcción de los instrumentos nacionales y regionales de desarrollo del territorio.
- o. Orientar sus acciones con la finalidad de constituir un hábitat adecuado para el desarrollo de las actividades humanas, entendido dicho concepto como la obtención de un mayor bienestar económico y social para los habitantes del territorio nacional, mediante mejores condiciones de habitabilidad y sus elementos conexos necesarios para alcanzar un desarrollo integral, en los ámbitos de educación, salud, trabajo y espacio público adecuado.
- p. Ejercer las funciones previamente otorgadas al INVU en materia de planificación urbana por la Ley de Planificación Urbana y sus reformas, de conformidad con los términos establecidos en la presente ley.
- q. Planificar el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de poblados de menor escala, con el fin de promover el mejor uso del suelo, localizar las áreas públicas para servicios comunales, promover e incentivar sistemas funcionales de movilidad terrestre que incorporen la funcionalidad e

intermodalidad como principio fundamental, y formular planes de inversión en áreas de uso público para satisfacer las necesidades de la población.

- r. Promover la constitución de bancos de suelo fiscal que permitan una mayor y más asequible oferta de vivienda de interés social.
- s. Asesorar a los gobiernos locales y brindar, cuando se requiera, el acompañamiento técnico necesario en materia de planificación y gestión local del territorio, con la finalidad de que se puedan promover modelos territoriales a escala local alineados y estructurados bajo los conceptos, principios y lineamientos establecidos en la Nueva Agenda Urbana, la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad, la Agenda 2030, el Acuerdo de París y cualquier otro instrumento, actual o futuro, que promueva sistemas de ciudades sostenibles.
- t. Proporcionar a las personas que carezcan de los recursos necesarios para obtener una solución habitacional adecuada la posibilidad de tener acceso a la misma, a través de su adquisición en propiedad o por medio de la modalidad de arrendamiento, usufructo, contrato de usufructo en proyectos de vivienda cooperativa, o cualquier otro instrumento técnico-legal que permita cumplir con dicha finalidad. Los recursos del sector deberán destinarse, de forma preferente, a atender las necesidades de los quintiles o estratos de menores ingresos, de conformidad con los datos oficiales disponibles en materia socioeconómica, generados por las autoridades competentes.
- u. Promover y realizar estudios e investigaciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, procurando la divulgación de sus resultados, a efecto de orientar la generación de políticas públicas por parte de otras entidades competentes en materia territorial.
- v. Asesorar a la Administración Pública, así como a asociaciones, organismos no gubernamentales y otros sujetos de derecho privado con fines públicos,

en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

- w. Desarrollar e implementar procesos de capacitación y gestión permanente y periódica en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- x. Promover el financiamiento para el desarrollo territorial, urbano y habitacional, a través de la formulación de programas de crédito y el otorgamiento de subsidios, con la finalidad de garantizar los recursos suficientes para poder cumplir los objetivos establecidos en la presente Ley.
- y. Las demás que le correspondan de conformidad con el marco normativo aplicable.

ARTÍCULO 6.- Competencias. El MIHABITAT tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Brindar el apoyo técnico necesario para la elaboración de los planes reguladores, planes de ordenamiento territorial, planes directores, planes maestros o similares, así como proponer la adopción o modificación de los reglamentos necesarios para su aplicación.
- b. Formular programas y proyectos para la construcción de viviendas adecuadas en términos de calidad y asequibilidad, bajo un enfoque integral de hábitat, que mejoren la calidad de vida de las personas atendiendo la demanda habitacional. Los programas a que se refiere este inciso se ejecutarán en aquellos territorios, cantones y distritos definidos como prioritarios, de acuerdo con la política pública estipulada para tales efectos.
- c. Ejecutar, en coordinación con los gobiernos locales, el sector privado y otros entes de distinta naturaleza, proyectos de renovación urbana y mejoramiento barrial en las áreas urbanas deterioradas, de conformidad con las disposiciones reglamentarias que se establecerán para este fin.
- d. Fiscalizar y garantizar que, en el desarrollo y ejecución de los programas de construcción de viviendas promovidos por el Ministerio, las empresas o

- entidades responsables de dichos proyectos construyan las obras de urbanización, equipamiento urbano y los servicios comunales necesarios.
- e. Adquirir, por cualquier vía legal ordinaria o mediante alguna técnica de gestión del suelo debidamente regulada, bienes inmuebles para los fines establecidos en la presente Ley.
 - f. Celebrar los contratos y realizar los actos administrativos, civiles, industriales o comerciales que sean convenientes y/o necesarios para el mejor cumplimiento de sus fines, incluyendo la constitución de fideicomisos, cuya administración financiera y contable podrá ser contratada con las entidades financieras supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), sin perjuicio del control que les corresponde ejercer a la auditoría interna del MIHABITAT y a la Contraloría General de la República.
 - g. Conceder créditos, a través de vehículos financieros de propósito especial, con garantía hipotecaria, para la construcción, reconstrucción, ampliación o renovación de urbanizaciones, barrios o viviendas urbanas o rurales, dentro de las normas reglamentarias que aseguren su positivo beneficio para la comunidad, de acuerdo con los fines que persigue esta Ley.
 - h. Establecer vehículos financieros de propósito especial, que puedan establecer y gestionar, sistemas de ahorro y préstamos, o de préstamos de forma exclusiva, que se destinen a financiar los proyectos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda. De igual forma, diseñar mecanismos que promuevan el acceso de la población de menores ingresos al mercado de crédito hipotecario, bien sea público o privado, como la garantía por parte del Estado y el apoyo a las cuotas iniciales.

ARTÍCULO 7.- Organización. Para la consecución de sus fines, el Ministerio del Territorio, Hábitat y Vivienda podrá, mediante la reglamentación correspondiente, contar con la organización administrativa interna que sea necesaria, en concordancia con la legislación y políticas financieras correspondientes. Lo anterior,

sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley en relación con la creación y funcionamiento del Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI).

ARTÍCULO 8.- Máxima autoridad del Ministerio. El Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda tendrá como máxima autoridad a una persona Ministra o Ministro, que contará con el apoyo de los Viceministerios que se consideren necesarios, además de los órganos y dependencias requeridas para el cumplimiento de sus fines. Los lineamientos y políticas que dicte el MIHABITAT son de acatamiento obligatorio para todas las instituciones estatales con competencias en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana a nivel nacional y regional en el territorio, los que deberán implementarse en sus planes e instrumentos respectivos, e igualmente en el caso de las municipalidades deberán ser considerados en la formulación de los planes locales de ordenamiento territorial o planes reguladores.

Artículo 9.- Financiamiento. Además de las transferencias ordinarias procedentes de la Caja Única del Estado, e incluidas en los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la República, que el Gobierno promueve para el normal financiamiento de los ministerios que conforman el Poder Ejecutivo, el MIHABITAT recibirá los siguientes aportes específicos:

- a. El Ministerio de Hacienda trasladará al MIHABITAT el uno por ciento (1%) de lo que cada municipalidad recaude por el impuesto sobre bienes inmuebles, a efectos de proveer a dicho Ministerio del financiamiento requerido para el cumplimiento de sus funciones. Lo anterior, a través del Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI), de acuerdo con las funciones y competencias asumidas por el MIHABITAT y de conformidad con el artículo 3 de la presente Ley.
- b. El monto por concepto del impuesto solidario que recauden las municipalidades, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo VI de modificaciones y derogaciones de la presente Ley, deberá ser trasladado a

MIHABITAT, de forma íntegra, como parte de las fuentes de financiamiento del Ministerio.

- c. El veinte por ciento (20%) de las utilidades derivadas de la gestión de crédito promovida por el Ministerio, a través de los vehículos financieros de propósito especial que la Entidad podrá crear, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la presente Ley, para la realización de proyectos territoriales, urbanísticos y habitacionales.

CAPÍTULO SEGUNDO

ÓRGANO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA (OVI)

ARTÍCULO 10.- Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI). El Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI) se constituye como un órgano con desconcentración mínima y adscrito al Ministerio del Territorio, Hábitat y Vivienda. El OVI tendrá la naturaleza de un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades, y tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional y, de igual forma, procurará la optimización en la administración del impuesto aplicado a dichos bienes, de conformidad con la Ley 7509 del 9 de mayo de 1995.

El Órgano de Valuación Inmobiliaria tendrá las siguientes funciones:

- a. Establecer las disposiciones generales de valuación para el uso común de las municipalidades, a efectos de que las mismas apliquen el impuesto a bienes inmuebles.
- b. Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional, para desarrollar en forma óptima la valuación.
- c. Suministrar a las municipalidades, mediante la publicación de los respectivos reglamentos, los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a

topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno.

- d. Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias.
- e. Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos le señalen.

Para pleno conocimiento de los sujetos pasivos, anualmente las municipalidades deberán publicar en La Gaceta y en un diario de circulación nacional los criterios y las disposiciones generales que dicte el Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI).

CAPÍTULO TERCERO

SISTEMA NACIONAL DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 11.- Creación del Sistema Nacional del Hábitat (SISHABITAT).

Créase el Sistema Nacional del Hábitat, entendido como la articulación integral, organizada, coordinada y armónica de los entes, órganos, estructuras, relaciones funcionales, métodos, procedimientos y recursos de todas las instituciones relacionadas con temas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, procurando de igual forma la participación del sector privado y la sociedad civil organizada. Su propósito es la promoción y ejecución de los lineamientos de política pública que habilitan, tanto al Estado costarricense como a los distintos sectores de la actividad nacional, a promover el desarrollo territorial y la planificación urbana sostenible como eje transversal en la función pública, y mejorar las condiciones de hábitat en los asentamientos humanos.

Artículo 12.- Conformación del Sistema Nacional del Hábitat. El Sistema Nacional del Hábitat está conformado por el Subsistema de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (SUOT), el Subsistema de Vivienda y Asentamientos Humanos (SVAH), y el Subsistema de Financiamiento para el Hábitat y el Territorio (SFHT), los cuales a su vez se encuentran conformados de la siguiente manera:

- a. Subsistema de Urbanismo y Ordenamiento Territorial (SUOT): está conformado por las direcciones, dependencias y unidades del MIHABITAT que integran y articulan las funciones sustantivas y operativas encargadas de la formulación y gestión de las políticas, planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mediante la planificación intersectorial y en cascada.
- b. Subsistema de Vivienda y Asentamientos Humanos (SVAH): está conformado por las direcciones, dependencias y unidades del MIHABITAT que integran las funciones sustantivas y operativas encargadas de la formulación y gestión de las políticas, estrategias, directrices, de vivienda lineamientos y programas de vivienda y asentamientos humanos, desde una visión de hábitat adecuado y derecho a la ciudad.
- c. Subsistema de Financiamiento para el Hábitat y el Territorio (SFHT): está conformado por el MIHABITAT, las entidades autorizadas y los vehículos financieros debidamente estructurados para el financiamiento de los proyectos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, que el Ministerio deberá promover, de conformidad con sus objetivos, funciones y competencias.

ARTÍCULO 13.- Rectoría del Sistema Nacional del Hábitat. El Ministro o Ministra será el rector del Sistema Nacional del Hábitat. En el cumplimiento de sus funciones, tendrá facultades de convocatoria y coordinación de todas las instituciones públicas, ministerios, instituciones desconcentradas, descentralizadas, autónomas, así como grupos organizados de la sociedad civil que estén relacionados de forma directa o indirecta con los temas de vivienda, asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 14.- Atribuciones del Jerarca. Serán atribuciones del Ministro o Ministra Rector del Sistema:

- a. Dirigir las políticas del Ministerio y avalar las inversiones y ejecuciones presupuestarias, de conformidad con los planes estratégicos y operativos de la Institución.
- b. Organizar, vía reglamento, las dependencias y servicios del Ministerio.
- c. Acordar el presupuesto anual del Ministerio y los presupuestos extraordinarios, y someterlos a la aprobación respectiva en la Asamblea Legislativa.
- d. Nombrar y remover, según proceda, el recurso humano del Ministerio y asignarle sus funciones y deberes, dentro de las prescripciones de la presente ley.
- e. Proponer a la Asamblea Legislativa, conjuntamente con la Presidencia de la República, los proyectos de ley que a su juicio sean necesarios para solucionar los problemas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- f. Dictar, reformar y promulgar los reglamentos internos y externos necesarios para el mejor desarrollo de los fines del Ministerio, así como someter a la Presidencia de la República los que requieran de su aprobación.
- g. Autorizar la adquisición, hipoteca, gravámenes y enajenación de bienes, así como contratar empréstitos nacionales o extranjeros.
- h. Solicitar la expropiación de los terrenos que se estimen necesarios para la realización de los fines del Ministerio, mediante los procedimientos legales vigentes.
- i. Avalar, previo estudio técnico, los precios de adjudicación, venta o arrendamiento de las obras realizadas por el Ministerio.
- j. Ejercer todas las demás funciones, facultades y deberes que le correspondan, de acuerdo con las leyes y, en general, la supervisión de los servicios y funciones encargados por esta ley al Ministerio, y adoptar todas las demás resoluciones que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines.

CAPÍTULO CUARTO

FONDO DE SUBSIDIO DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 15 – Establecimiento del Fondo de Subsidio del Hábitat (FONHABITAT). Créase el Fondo de Subsidio del Hábitat, cuyo objetivo será financiar el otorgamiento de subsidios para proyectos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y los programas habitacionales y de mejoramiento de barrios que impulse el MIHABITAT.

ARTÍCULO 16 – Financiamiento del FONHABITAT. El Fondo será administrado por el MIHABITAT y estará constituido por los siguientes aportes:

- a. Al menos un dieciocho coma cero siete por ciento (18,07%) de todos los ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios, del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (Fodesaf). En ningún caso percibirá un monto inferior al equivalente al treinta y tres por ciento (33%) de los recursos que el Fodesaf recaude por concepto del recargo del cinco por ciento (5%) establecido en el inciso b) del artículo 15 de la Ley N°5662, y sus reformas.
- b. Donaciones y otros aportes de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros.
- c. Los fondos que reciba mediante convenios con entidades de desarrollo y organismos multilaterales.
- d. El producto de las ventas de proyectos o intervenciones públicas y servicios de asistencia técnica, entre ellos, un porcentaje de la contribución por mejoras producto de la construcción de infraestructura financiada por el Estado.
- e. Otros recursos nacionales o internacionales.

El MIHABITAT podrá hacer uso de los recursos ordinarios y extraordinarios, bajo la modalidad de presupuesto plurianual, de fondos de deuda con entidades financieras nacionales o extranjeras, suscribir contratos para la formalización de estructuras asociativas público-privadas, obtener acceso a fondos nacionales e internacionales,

realizar emisión de bonos y promover la captación de recursos de la cooperación internacional, con la finalidad de dar cumplimiento a sus objetivos, funciones y atribuciones.

ARTÍCULO 17.- Otorgamiento de subsidios provenientes del Fondo. La definición de las modalidades de subsidio, los potenciales beneficiarios, así como los requisitos, procedimientos y demás disposiciones relativas al otorgamiento de subsidios provenientes de este Fondo serán definidos mediante reglamento, el cual será elaborado y aprobado por el MIHABITAT.

CAPÍTULO QUINTO

OTORGAMIENTO DE FINANCIAMIENTO POR PARTE DEL MINISTERIO

ARTÍCULO 18.- Creación de Vehículos Financieros para la gestión del crédito de vivienda por parte del MIHABITAT. Se autoriza al MIHABITAT a constituir uno o varios vehículos financieros de propósito especial, con cualquier entidad bancaria nacional o internacional, con el objetivo de trasladar a esos vehículos, la administración y gestión de los fondos del Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) y del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) para la ejecución de programas de ahorro y crédito para vivienda mediante banca de segundo piso, así como, en general, el cumplimiento de los fines y objetivos del ministerio.

El MIHABITAT, en su condición de rector del Sistema Nacional del Hábitat, se reservará las facultades de dirección establecidas en los artículos 5 inciso b) y c), 6 inciso f), 12 inciso c), 13, 14, 17 y 19 de esta Ley, trasladando las carteras existentes de cada uno de estos fondos al patrimonio transferido a estos vehículos financieros, para su administración y gestión, según las instrucciones giradas al efecto por el MIHABITAT. Las partes deberán incluir dentro del o los contratos, las instrucciones al administrador del vehículo, de manera que se mantenga la naturaleza y finalidad de dichos programas y fondos, adaptados a la operatividad propia de dichos vehículos.

La estructuración de los vehículos financieros se realizará mediante norma formulada para tales efectos, se en la cual se deberá asegurar que el Ministerio, a través del Ministro o Ministra rectora, pueda poner a disposición de las entidades autorizadas dichos recursos de forma expedita, para continuar promoviendo la construcción, compra o cualquier otra modalidad de acceso a la vivienda, así como los servicios, equipamientos e infraestructuras vinculadas al hábitat.

La definición de los programas, potenciales beneficiarios, así como los requisitos, procedimientos y demás disposiciones relativas al otorgamiento del financiamiento por medio de dichos programas, serán definidos mediante reglamento, el cual será elaborado y aprobado por el Ministerio.

El Ministerio establecerá los costos necesarios para el funcionamiento de los vehículos de propósito especial. Estos costos serán por un máximo de un cuatro por ciento (4%) de las sumas administradas y gestionadas de los recursos del Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) y del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI).

Artículo 19.- Entidades Autorizadas. Las entidades autorizadas apoyarán la implementación de la política del hábitat, incluyendo la canalización de los recursos relacionados con los programas habitacionales. Para los efectos de la presente ley, podrán optar por la condición de entidades autorizadas de conformidad con lo previsto en ella y en sus reglamentos, las siguientes instituciones:

- a. Las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo, sin perjuicio de lo dispuesto en el transitorio VII de esta ley.
- b. Los bancos del Estado y los privados, así como el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.
- c. Las cooperativas, conforme al artículo 102 de la Ley 7052.
- d. Fundaciones dedicadas a la vivienda y la infraestructura rural y comunal con un patrimonio mínimo equivalente a un millón de dólares, las cuales tendrán

las atribuciones descritas en el artículo 81 de la Ley 7052, excepto lo establecido en los incisos a) y ch), y siempre que se sometan a todos los controles contables y financieros o de otro tipo aplicables a las mutuales.

- e. Otros organismos públicos especializados en el financiamiento de viviendas.
- f. Las asociaciones solidaristas, conforme a las limitaciones que se establezcan vía reglamento.
- g. Fondos de Ahorro y préstamo.
- h. Empresas financieras no bancarias.
- i. Las demás que autorice el Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- j. Otros organismos públicos o privados que tengan como finalidad promover mejores condiciones de desarrollo integral del hábitat, de conformidad con los objetivos plasmados en la presente Ley.

El Ministerio deberá otorgar la clasificación de entidad autorizada a aquellas que lo soliciten, de conformidad con los procedimientos, requisitos y condiciones que establezca mediante reglamento.

El Ministerio establecerá los costos necesarios para el funcionamiento de las Entidades Autorizadas, los cuales serán cargados al FONHABITAT. Estos costos serán por un máximo de un dos por ciento (2%) de las sumas colocadas por las entidades autorizadas.

ARTÍCULO 20.- Para la mejor realización de sus objetivos, los vehículos financieros que se constituyan gozarán de la exención de tributos de toda clase, presentes y futuros. Además, tendrá las siguientes prerrogativas:

- a. Sus operaciones y las que realice con las entidades autorizadas estarán exentas de impuestos, directos e indirectos, nacionales y municipales, incluidos los de papel sellado, timbres fiscales, timbres, derechos de registro y otros cargos de los colegios profesionales y de derechos registrales.

Las escrituras y demás operaciones referentes a programas calificados de interés social, de acuerdo con las regulaciones que emita el Mihabitat, devengarán el cincuenta por ciento (50%) de los honorarios profesionales que correspondan.

- b. Igual exención rige para la emisión y traspaso de los títulos valores que emita o garantice.
- c. Exención de rendir fianza de costas, de hacer depósitos para lograr embargos preventivos y de hacer depósitos para participar en remates judiciales.
- d. Inembargabilidad de sus bienes, depósitos, fondos y rentas, salvo que contractualmente renuncie a este beneficio para obtener facilidades crediticias determinadas.

Las certificaciones que expida los vehículos financieros de propósito especial, refrendadas por el Mihabitat, tendrán el carácter de título ejecutivo cuando se refieran a obligaciones en favor del vehículo financiero.

ARTÍCULO 21.- Reglamentación. Para efectos de la reglamentación de la organización del Ministerio y su proceso de constitución, se habilitará un plazo de dieciocho meses a partir de la publicación de la presente Ley.

CAPÍTULO SEXTO

MODIFICACIONES Y DEROGACIONES

ARTÍCULO 22.- Adiciónese un inciso o) al artículo 23 de la Ley N° 6227, Ley General de Administración Pública del 02 de mayo de 1978 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“Artículo 23.-

1.- Las carteras ministeriales serán:

(...)

o) *Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda.*”

ARTÍCULO 23.- Modifíquese la Ley N°4240, Ley de Planificación Urbana del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, para que, en todo su texto, así como en toda otra disposición legal o reglamentaria que haga referencia al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, se entienda referida al Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda (MIHABITAT) en su lugar.

ARTÍCULO 24.- Modifíquese la Ley N°7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, para que, en todo su texto, así como en toda otra disposición legal o reglamentaria que haga referencia al Órgano de Normalización Técnica (ONT), se entienda referida al Órgano de Valuación Inmobiliaria (OVI) del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su lugar.

ARTÍCULO 25. - Refórmese el artículo 15 de la Ley N°4240, Ley de Planificación Urbana del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, para que en adelante se lea de la siguiente manera:

“Artículo 15.- *Compatibilidad debida entre la planificación local y regional. Reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Dichas competencias deberán ser compatibles con las disposiciones nacionales y regionales y en particular, con lo dispuesto en los instrumentos de planificación regional, y con las políticas y lineamientos que establezca el Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de cumplir los objetivos enunciados en la presente Ley.*

De conformidad con lo anterior, las municipalidades, con el propósito de planificar su desarrollo urbano, deberán ajustar la formulación de sus planes reguladores, planes de ordenamiento territorial, o cualquier otro instrumento de gestión del suelo en el ámbito local de su jurisdicción, a las estrategias, lineamientos, políticas y normas que al efecto establezca el Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda.”

ARTÍCULO 26.- Refórmese el inciso c) del artículo 5, de la Ley N°6999, Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles, del 03 de setiembre de 1985 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“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 Territorio, Hábitat y Vivienda. En el caso de traspasos hechos por empresas privadas, se requerirá una certificación del MIHABITAT, en la que conste que los inmuebles transferidos cumplen con todos los requisitos señalados para la construcción de vivienda popular.

ARTÍCULO 27.- Refórmese el inciso b) del artículo 67, de la Ley N° 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, del 10 de julio de 1995 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“Artículo 67.-

(...)

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 Territorio, Hábitat y Vivienda, 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.

(...)”

ARTÍCULO 28.- Refórmese el artículo 11, de la Ley N°7769, Ley de Atención a las Mujeres en Condiciones de Pobreza, del 24 de abril de 1998 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“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 Territorio, Hábitat y Vivienda, la lista de mujeres que participaron en los programas establecidos en la presente ley durante el año anterior. 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, y dentro de este grupo, una mayor prioridad a las mujeres jefas de hogar, y a las mujeres madres de hijos con alguna discapacidad o necesidad especial.

Para el cumplimiento de estas disposiciones, ese Ministerio diseñará un programa específico anual, que deberá presentarse ante la Comisión interinstitucional y será evaluado semestralmente.”

ARTÍCULO 29.- Refórmese el artículo 30, de la Ley N°7935, Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, del 25 de octubre de 1999 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“Artículo 30.- Deberes del MIHABITAT:

El MIHABITAT 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, según las recomendaciones del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor.”

ARTÍCULO 30.- Refórmese el artículo 23, de la Ley N°7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del 09 de mayo de 1995 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“Artículo 23.- Porcentaje del impuesto. En todo el país, el porcentaje del impuesto será de veinticinco centésimas por ciento (0,25%), por millón del valor de la propiedad.

Adicionalmente para la propiedad o titularidad de un derecho de uso, goce o disfrute de un bien inmueble de uso habitacional cuyo valor sea superior a 137 millones, se aplicará sobre la tasa recaudatoria de 0,25% un porcentaje adicional, de conformidad con la estructura de aumento progresivo de la tasa, establecida en la siguiente tabla:

	IBI+Adicional	Tarifa Total
Hasta ¢137.000.000,00		0,25%
Mayor de ¢137.000.000,00	0,25%+0,25%	0,50%
Mayor de ¢344.000.000,00	0,25%+0,30%	0,55%
Mayor de ¢691.000.000,00	0,25%+0,35%	0,60%
Mayor de ¢1.036.000.000,00	0,25%+0,40%	0,65%
Mayor de ¢1.383.000.000,00	0,25%+0,45%	0,70%
Mayor de ¢1.726.000.000,00	0,25%+0,50%	0,75%

Mayor de ¢2.073.000.000,00	0,25%+0,55%	0,80%
----------------------------	-------------	-------

Los tramos de esta escala serán actualizados por el Poder Ejecutivo en el mes de diciembre de cada año, con fundamento en la variación experimentada por el índice de precios al consumidor, que el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) determine, considerando los doce (12) meses inmediatos anteriores, correspondientes al período comprendido entre el 1º de diciembre del año anterior y el 30 de noviembre del año en curso.

El porcentaje excedente al 0.25% se deberá transferir al Ministerio de Hacienda, con el objetivo de financiar al Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda.

ARTÍCULO 31.- Refórmese los artículos 1, 6 y 12 de la Ley 4366, Ley sobre División Territorial Administrativa, para que en adelante se lea:

“Artículo 1º.- Créase la Comisión Nacional de División Territorial Administrativa, cuya función será la de asesorar a los Poderes Públicos, en asuntos de división territorial administrativa. La Comisión estará integrada por la persona Ministra de Territorio, Hábitat y Vivienda; por el Director del Instituto Geográfico Nacional; y el Director General de Estadística y Censos, quienes podrán hacerse representar por funcionarios de sus respectivos organismos.

No se podrán crear provincias, cantones o distritos, sin antes conocer el criterio de la Comisión, a cuyo conocimiento serán sometidos los problemas de la división territorial administrativa.

La Comisión podrá solicitar la cooperación de otros organismos públicos, aun autónomos y semiautónomos, y será para todos obligatorios, prestar su colaboración.

Todas las solicitudes para estudios de creación de unidades territoriales, problemas limítrofes, etc., serán dirigidas a la Comisión, cuya sede será el Instituto Geográfico Nacional.

El Poder Ejecutivo emitirá un reglamento sobre la recepción y despacho de los asuntos sometidos a conocimiento de la Comisión.”

Artículo 6º.- Si hubiere disconformidad en las líneas pretendidas por las provincias confinantes, el Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda someterá el problema a estudio del Instituto Geográfico Nacional.

El informe del Instituto pasará al conocimiento de la Comisión Nacional de División territorial y con base en lo decidido por ésta, el titular del Ministerio presentará una exposición a la Asamblea Legislativa y un proyecto de ley, en el cual propondrá las líneas que, a juicio del Ejecutivo, fueren más convenientes.

La Asamblea Legislativa, con vista de todos los atestados del caso, señalará definitivamente la línea divisoria de las provincias.

Artículo 12.- Las municipalidades respectivas manifestarán dentro de seis meses del planteamiento de una controversia, a la persona titular del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda, cuáles son los límites que reconoce o pretende el cantón.

La persona titular del Ministerio, pasará dentro de un plazo máximo de tres meses a la Comisión Nacional de División Territorial Administrativa, un informe técnico legal, con todos los elementos y documentos relacionados con dicho trámite, en el cual aportará su criterio en relación con los límites que reclama cada cantón de su jurisdicción.

La Comisión Nacional de División Territorial Administrativa, en un plazo de tres meses posterior a la recepción del informe técnico legal realizado por el MIHABITAT, presentará a la Asamblea Legislativa una exposición sobre cada caso, con base en el estudio de la Comisión Nacional de División Territorial, y un proyecto de ley, en el cual propondrá la línea que, a juicio de dicha Comisión, fuere más equitativa o conveniente.

Los límites de provincias o de otros cantones que hayan sido fijados por ley, deberán respetarse, tanto por el Poder Ejecutivo, como por la Comisión.

La Asamblea Legislativa, con vista de todos los atestados y resoluciones anteriores, señalará definitivamente la línea divisoria de los cantones.

ARTÍCULO 32.- Se deroga el capítulo Quinto de la Ley N°7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del 09 de mayo de 1995 y sus reformas.

ARTÍCULO 33.- Se deroga la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI.

ARTÍCULO 34.- Se deroga la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo N°4338 del 23 de mayo de 1969 y sus reformas, así como cualesquiera otras que se le opongan a la presente.

ARTÍCULO 35- Se deroga la Ley N°1788 del 24 de agosto de 1954, y sus reformas; Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

ARTÍCULO 36.- Se deroga la Ley N°8683, del 19 de noviembre del 2008, y sus reformas; Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda.

CAPÍTULO SÉTIMO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I.- A efectos de articular todas las acciones necesarias para la puesta en operación del nuevo ministerio, y la formalización de las gestiones administrativas y financieras relacionadas con la reestructuración institucional del sector, la presente Ley entrará en vigencia en un plazo de doce meses, posterior a su publicación en el Diario Oficial la Gaceta.

TRANSITORIO II.- Debido a las modificaciones y derogaciones dispuestas en esta Ley, a partir de su publicación y entrada en vigor, toda disposición legal, reglamentaria o administrativa que haga referencia al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y al Banco Hipotecario de la Vivienda deberá leerse, entenderse e interpretarse como referida al Ministerio del Territorio, Hábitat y Vivienda.

TRANSITORIO III.- A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, todos los derechos y las obligaciones contraídos por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) derivados de contratos de obra, suministros y servicios y cualquier otro, pasarán a ser parte de su patrimonio. Para este fin, las actuales autoridades del MIVAH, INVU y BANHVI prepararán y entregarán un informe de derechos y obligaciones al MIHABITAT y al Ministerio de Hacienda, con al menos seis meses de antelación a la entrada en vigencia de la presente ley, con el fin de garantizar el contenido presupuestario que corresponda.

TRANSITORIO IV.- A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el MIHABITAT queda facultado para apersonarse ante el Registro Nacional, con la finalidad de proceder a formalizar las modificaciones registrales que procedan, a

efectos de modificar el nombre del titular registral, en aquellas propiedades en las cuales exista un derecho a título de propietario o acreedor, a favor del BANHVI o del INVU. Todo movimiento registral que deba realizarse, a efectos de la implementación del presente inciso, quedará exento de todo gravamen o impuesto establecido para dichos movimientos, de conformidad con la legislación nacional.

TRANSITORIOS V.- Todo pasivo o contingencia sobreviniente en favor del INVU o del BANHVI, aprobado por resolución judicial firme y con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, incluido el cobro de honorarios profesionales de abogados o de peritos por procesos judiciales o procedimientos administrativos pendientes, o de cualquier otro tipo, que no estuvieran previamente registrados en el balance de situación de dichas instituciones, deberán ser reclamados y tramitados directamente por el MIHABITAT.

TRANSITORIO VI- A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, toda disposición legal, reglamentaria o administrativa que haga referencia al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos deberá leerse e interpretarse como referida al Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda (MIHABITAT). El MIHABITAT velará porque las instituciones competentes realicen las modificaciones legales y reglamentarias correspondientes, a efectos de armonizar el marco jurídico aplicable, en un plazo máximo de veinticuatro meses posterior a la entrada en vigencia de la presente Ley.

TRANSITORIO VII.- Para todos los efectos, el MIHABITAT garantizará los derechos laborales a los funcionarios que actualmente laboran en el INVU, MIVAH y BANHVI, para lo cual éstos realizarán el traslado y transición hacia el MIHABITAT, de acuerdo con un estudio técnico que garantice el cumplimiento de los fines para los cuales se crea el Ministerio. De acuerdo con ese estudio técnico, se ubicará al personal en los diferentes procesos que se desarrollarán en el MIHABITAT siguiendo criterios de utilidad y necesidad. Adicionalmente, queda autorizada la transferencia de funcionarios públicos a otras instituciones del sector público costarricense donde se

requiera suplir necesidades de personal. Todo lo anterior, sin perjuicio de los derechos laborales adquiridos por los trabajadores. Se establece un plazo máximo de doce meses, a partir de la publicación de la presente Ley, y de previo a su entrada en vigencia, para el cumplimiento de lo establecido en este Transitorio.

TRANSITORIO VIII.- La Junta Directiva del INVU y su Presidencia Ejecutiva, así como los miembros de la Junta Directiva del BANHVI, continuarán en sus funciones hasta el vencimiento de sus nombramientos, o bien hasta que entre en funcionamiento la nueva estructura.

TRANSITORIO IX.- Los vehículos financieros de propósito especial deberán ser constituidos y formalizados en un plazo de 12 meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. En tanto no se hayan constituido los vehículos financieros de propósito especial previstos en el artículo 18 de la presente Ley, no se podrá dar traslado definitivo a los recursos incluidos en el SAP del INVU y el FONAVI del BANHVI.

De conformidad con lo anterior, el cese y cierre en dichas instituciones no se podrá concretar de forma definitiva en tanto no se haya hecho traslado de los recursos existentes a las estructuras financieras creadas por el Ministerio. El INVU y el BANHVI continuarán ejerciendo sus funciones únicamente en lo que se refiere a la gestión de ambos programas (SAP y FONAVI), para lo cual se deberá garantizar por parte del Estado los recursos presupuestarios necesarios, a efecto de que dichas instituciones puedan cumplir con las funciones administrativas asociadas a los precitados programas durante el año de transición establecido en el presente Transitorio.

TRANSITORIO X.- Los reglamentos operativos para el otorgamiento de subsidios y el acceso al crédito financiado con los vehículos financieros deberán ser formulados y aprobados en un plazo de doce meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

TRANSITORIO XI.- Las funciones previamente otorgadas al INVU en materia de planificación urbana, por la Ley de Planificación Urbana y sus reformas, de conformidad con los términos establecidos en la presente ley, serán asumidas por el MIHABITAT.

TRANSITORIO XII.- En un plazo máximo de treinta meses a partir de la publicación de la presente Ley, y una vez cumplidas las disposiciones indicadas en el Transitorio IX, se deberán realizar todas las gestiones administrativas necesarias para formalizar de manera definitiva el cierre del INVU, BANHVI y MIVAH.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José, dos días del mes de noviembre,
del año dos mil veintidós.

RODRIGO CHAVES ROBLES

NATALIA DÍAZ QUINTANA
MINISTRA DE LA PRESIDENCIA

JESSICA MARTÍNEZ PORRAS
MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada