ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS SOCIALES

ADICIÓN DE UN INCISO D) AL ARTÍCULO 171 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N° 7052 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986. LEY PARA LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE SOCIAL DENTRO DE LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

EXPEDIENTE N° 21.189

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA
18 DE FEBRERO DE 2020

SEGUNDA LEGISLATURA
(Del 1º de mayo del 2019 al 30 de abril del 2020)

SEGUNDA LEGISLATURA
Del 1 de mayo de 2019, al 30 de abril de 2020

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS II
ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS II

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

Las suscritas Diputadas y Diputado miembros de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales, rendimos DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA sobre el EXPEDIENTE N° 21.189, *"ADICIÓN DE UN INCISO D) AL ARTÍCULO 171 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N° 7052 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986. LEY PARA LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE SOCIAL DENTRO DE LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA"*, con base en las siguientes consideraciones.

1. OBJETO DEL PROYECTO

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030, estableció como una de sus líneas de acción la construcción, reforma, aplicación y evaluación de instrumentos y lineamientos en la gestión de vivienda y asentamientos humanos que favorezcan la cohesión social y la inclusión. En este orden de ideas, el proyecto de ley tiene como objeto, incluir la variable social en los proyectos de vivienda de interés social.

Se pretende incluir dentro de los costos de la vivienda y su precio de venta, los costos por capacitación que permitan a las familias desarrollar destrezas y habilidades que generen comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con su entorno y gobierno local.

Asimismo, se parte de un cambio de una visión centrada en la construcción de vivienda, privilegiando el desarrollo de la obra física sobre los procesos sociales, las personas y la sostenibilidad. Así se indica en la exposición de motivos cuando señala: "*Hoy construir ciudades, barrios y asentamientos humanos sostenibles se convierte en un reto, el cual tiene fuerte vinculación con la capacidad de cohesión y gestión organizativa de las personas quienes vivirán en estos desarrollos inmobiliarios. El Estado, debe promover condiciones a través,* [sic] *de procesos de formación y vinculación entre familias, quienes tendrán que asumir su organización, coordinación y financiamiento de lo colectivo.*"

Por estas razones, las personas proponentes consideran necesario la implementación de la variable social en los proyectos de vivienda financiados por el subsidio para la vivienda, reconociendo que el sistema ha cumplido en la exigencia primordial desde el momento de su creación, cual fue garantizar el acceso a la vivienda a todas aquellas personas de menores ingresos, pero que hoy resulta insuficiente.

2. CONSULTAS A INSTITUCIONES:

Mediante moción de orden N°1-10, en sesión número 10 del 02 de julio del 2019, la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales aprobó la consulta a las siguientes instituciones y organizaciones:

- Banco Hipotecario de la Vivienda
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- Instituto Mixto de Ayuda Social
- Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica
- Defensoría de los Habitantes
- Universidades públicas
- Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)
- Fundación Costa Rica-Canadá
- Municipalidades del país

3. CRITERIOS RECIBIDOS:

Los criterios recibidos en plazo, se sintetizan en el siguiente cuadro:

INSTITUCIÓN	RESUMEN DEL CRITERIO
MF-CM-SEC-AC-2990-210-19 MUNICIPALIDAD DE FLORES	• Acuerdan no presentar oposiciones
PE-0478-07-2019 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	• Encontramos que incorporar dentro de la cadena de costo de la vivienda, un aspecto como lo es la variable social la cual se dará a través de la capacitación socio-organizativa que permita que las familias beneficiarias desarrollen destrezas y habilidades, que redundarán en un sentimiento por parte de ellas –a la vez que en una obligación- de empoderamiento, arraigo e identidad con su nuevo lugar de residencia. • Esta es la forma que ya, desde hace muchos años se utiliza en varios países del mundo para construir ciudades, ya que al incorporar al

	habitante como una pieza clave de su comunidad e identificarlo con su espacio, o su entorno, lo hacemos responsable de la misma. • Consideramos que este proyecto de ley vendría a mejorar grandemente la situación de muchos proyectos habitacionales construidos a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, contribuyendo a la mejoría de esos nuevos barrios y sus entornos, y sobre todo dando una mejor calidad de vida de sus beneficiarios.
SCM.LC-02-165-2019 MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE	• Se acuerda tomar nota y proceder a su archivo
MIVAH-DMVAH-0477-2019 MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS	• El proyecto es concordante con los artículos 65 y 50 constitucionales, siendo que la política social del Estado va dirigida a la atención de las personas más necesitadas, visualizando que el acceso a la vivienda, añade calidad de vida y considerando que su integración a la comunidad sea parte de un proceso continuo, constructivo articulado. • Se encuentra en armonía con los objetivos de Desarrollo Sostenible formulados por la Organización de Naciones Unidas. • Se identifica con los programas del Estado para combatir y erradicar la pobreza y se busca que, al integrar la variable social en el otorgamiento de viviendas, se dé sostenibilidad a la inversión pública, contribuyendo a lograr ciudades y comunidades sostenibles. • Se sugiere armonizar la norma que se pretende adicionar con el artículo 49 de la Ley N° 7052 del Sistema Financiero para la Vivienda, a efecto de incluir la variable social de costos para que sea contemplada igualmente como un costo administrativo

	establecido por el BANHVI cargado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. • La experiencia acumulada por el Ministerio, no deja ninguna duda sobre los beneficios que produciría habilitar a las entidades autorizadas a financiar todas las acciones necesarias para potenciar el lado humano de la vivienda. Por lo tanto, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, está a favor de la aprobación del expediente 21.189
SMA-1112-07-19 MUNICIPALIDAD DE ASERRÍ	• Se acuerda expresar el respaldo y la conformidad con el proyecto de ley
SG/476/2019 MUNICIPALIDAD DE CORREDORES	• El Concejo Municipal acuerda pronunciarse a favor de la aprobación del proyecto de ley
GG-057-19 FUPROVI	• Nuestra experiencia organizacional nos ha evidenciado la importancia de la organización comunal, como un medio para que la inversión del Estado en las distintas obras del proyecto habitacional se sostenga en el tiempo. Esto quiere decir, que los llamados a cuidar y potenciar la inversión pública, por medio del Bono de la Vivienda, son los habitantes del barrio y esto se hace con organización comunal, a partir de la participación personal y familiar que surgen precisamente con procesos programados de capacitación, asistencia técnica, acompañamiento y asesoría social organizativa. Estos procesos son necesarios y deben ser financiados con recursos públicos y en este caso con fondos de subsidio • La falta de inversión en estos aspectos, ha producido un impacto negativo en barrios y territorios, con proyectos financiados con recursos del SNFV. Esto se ha notado en el deterioro físico de las obras construidas y el incremento de la inseguridad, violencia y vulnerabilidad de los barrios a pesar del subsidio de la Vivienda. Se pueden mencionar

	proyectos donde habitan familias erradicadas de precarios sin soporte social y organizativo, proyectos en condominios que requieren sin lugar a dudas, inversión en capacitación, asistencia técnico y asesoría para que los habitantes asuman adecuadamente este modelo de propiedad y de convivencia, que por la escases de suelo, se perfila como al alternativa viable para el país, para que las familias puedan continuar viviendo en la ciudad con todos los beneficios que ella ofrece • El soporte social organizativo es fundamental, ya que las familias deben trascender del sueño a la realidad, del tugurio a la casa, del precario al barrio organizado, solidario y seguro, del ciudadano vulnerable al ciudadano responsable y activo • Queremos ser enfáticos sobe la importancia para el país del asegurar la sostenibilidad de estos procesos y su financiamiento, lo cual creemos se logra por medio del proyecto de ley en cuestión. Por lo tanto, no solo emitimos un criterio favorable, sino que alentamos su aprobación
SEC-4179-2019 MUNICIPALIDAD DE GRECIA	• Apoya el expediente 21.189
MSCCM-SC-1224-2019 MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS	• Se acuerda brindar un voto de apoyo al expediente 21.189
SCMH-314-019 MUNICIPALIDAD DE HOJANCHA	• Acuerda apoyar el proyecto de ley 21.189
SCMU 180-2019-0010-07 MUNICIPALIDAD DE UPALA	• Acuerda emitir un voto de apoyo al expediente 21.189
GG-380-19 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	• Incluir un rubro que no representa un costo directo o indirecto asociado a la construcción del inmueble genera una distorsión en el valor final del inmueble, lo cual generaría una diferencia entre valor de mercado del bien y el precio final

	• El Banco financia la etapa constructiva como tal, por lo que, al agregar este componente, tiene una afectación en el cliente, pues su aporte va a diferir, dependiendo de cada caso • La modificación podría ser contraproducente tanto para el solicitante del crédito como para el mismo acreedor, (banco o entidad autorizada) porque se generaría una diferencia entre el valor del bien (garantía) y el monto requerido a financiar que sería mayor, lo que generaría un déficit de garantía respecto del monto necesario de financiamiento. • La distorsión en el valor final del bien, que al final es la garantía de la entidad bancaria, podría generar un faltante de cobertura o sea menor calidad del mitigador, afectando –en caso de insolvencia- las estimaciones que la entidad debe cubrir en atención a la normativa de SUGEF 1-05.
MSR-AM-GJ-239-2019 MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN	• Avala el proyecto de ley y realiza la única sugerencia para que se incluya dentro de las capacitaciones de la cual hace mención el proyecto, el pago de impuestos municipales.
SM-CONCEJO-528-2019 MUNICIPALIDAD DE NARANJO	• Dan un voto favorable al proyecto 21.189
GG-OF-0796-2019 BANHVI	• Se sugiere que se indique expresamente que el BANHVI definirá los componentes previos, durante y posteriores al desarrollo del proyecto, así como los costos • Otorgar la potestad del BANHVI para establecer lineamientos que incluyan aspectos de auditoría y evaluación posterior, la definición del perfil de profesionales que pueden desarrollar estas actividades y un correspondiente proceso de inscripción de proveedores autorizados, precisando la institución que los va a calificar.

	• Respecto a los costos sociales posteriores, no se establece si se podrán seguir cargando costos después de la formalización de un proyecto, implicando la necesidad de continuar ajustando los precios de los proyectos luego de su formalización, lo cual resulta improcedente. Dado lo anterior, es necesario que la reforma autorice expresamente a la Junta Directiva del BANHVI para que establezca límites a ese tipo de costos, de forma tal que estos costos se puedan incluir como una prevista presupuestaria con un período de vigencia y sujeta a liquidación
FVR-GG-141-2019 FUNDACIÓN COSTA RICA-CANADÁ	• La Fundación considera que asociar o vincular el tema de la variable social a un artículo que se refiere propiamente al costo de las viviendas no es correcto ni adecuado. En tal sentido, se recomienda que la autorización que se propone otorgar al BANHVI para financiar los costos derivados de la variable social de los proyectos y viviendas se incorpore en un artículo de la Ley del Sistema de carácter más general y comprensivo de diferentes tipos de proyectos, en los cuales el abordaje social resulta fundamental, como lo es el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda • El abordaje social de cada proyecto está integrado por una serie de actividades y servicios de acompañamiento a la comunidad que no se limitan propiamente al tema de capacitación. Implica un trabajo socio-organizativo con las familias y los líderes de cada comunidad. Involucra otras actividades igualmente importantes como lo es el contacto y negociación con las instituciones involucradas en el proceso de aprobación del proyecto

	• El establecimiento de criterios objetivos y transparentes de priorización permitirá contar con perfiles de familias que garanticen los objetivos propuestos. • Es imperativo que tanto el diseño de la vivienda, como el de la infraestructura urbanística se adapten a las condiciones climatológicas presentes en el territorio y a las particularidades socioculturales de sus futuros habitantes
JPS-PRES-210-2019 JUNTA DE PROTECCIÓN SOCIAL	• Se considera importante que tanto en el proyecto de ley como en el respectivo reglamento se puntualice o, se brinde guía, de los aportes que una profesional en ciencias sociales puede generar en cada una de las fases del proyecto de vivienda. • No existe objeción alguna que realizar
REF.CU-2019-474 UNIVERSIDAD ESTATAL A DISTANCIA	• Apoya el proyecto de ley
TRANSCIPCIÓN 516-2019 MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA	• Acuerda apoyar el proyecto de ley
REF. 4812/2019 y 4616/2019 MUNICIPALIDAD DE BELÉN	• El proyecto no afecta la régimen municipal y su autonomía.
SCI-828-2019 INSTITUTO TECNOLÓGICO DE COSTA RICA	• No violenta la autonomía universitaria • Se apoya el proyecto

4. AUDIENCIAS RECIBIDAS:

Ministra de la Vivienda y Presidenta de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda

En la sesión ordinaria N° 46 de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales realizada el 22 de enero de 2020, se recibió en audiencia a la señora Irene Campos Gómez.

La jerarca señalo que “el proyecto de vivienda no es únicamente la obra física, no son únicamente paredes, techo, infraestructura de agua potable, de saneamiento; un proyecto de vivienda involucra necesariamente la parte social e involucra necesariamente todo lo que es el tema de preparación para que las familias puedan habitar en convivencia, y además, puedan cuidar, mejorar sus áreas verdes en caso

de urbanizaciones, todas las áreas comunes, y en el caso de condominios, pues con mucha más razón porque son sitios en donde son exclusivamente los condóminos los que tienen que hacer todo el proceso de mantenimiento y operación de esas áreas".

Ante las consultas de la Diputada León Marchena respecto a ¿Cuál es el impacto que tendría esa inversión social que vamos a hacer en términos de disminución de nuevos proyectos que podamos atender? ¿y cuáles serían los porcentajes, ministra, que se estarían estableciendo para la etapa antes, para la etapa durante, y para la etapa después del proyecto? La Ministra respondió:

"(…) realmente no le voy a quitar el bono. El tema es, para el proyecto, el proyecto llega a un presupuesto y dice, tanto de infraestructura, tanto por las viviendas, tanto por la parte social, etc. Entonces, eso es un presupuesto que nosotros aprobaremos como un global, que desde la perspectiva meramente de decir cuánto le corresponde al bono, pues uno suma todo, lo divide entre el número de beneficiarios, y eso es lo que aproximadamente es el bono que es, para aquellos proyectos de extrema necesidad, no es para los bonos individuales, porque estamos hablando de proyecto (…) ¿Cuánto dinero es? (…) aproximadamente unos 400,000 colones por familia por proyecto (…) Entonces, en proyectos de vivienda se nos da 1442, si usted lo multiplica por 400,000 y lo divide entre el bono, le da aproximadamente unas 30 familias que no estarían recibiendo porque se estaría dando ese dinero para toda la parte social".

Asimismo, respecto a la afirmación del Diputado Villata Flores-Estrada que: "estaríamos hablando que el costo sería menos del 1%, alrededor del 0.5% de lo que se invierte por año en proyectos de vivienda". La jerarca respondió que justamente "Fuprovi es un fondo que recibe del 100%, un 60% se dedica específicamente abono individual, un 40% para artículo 59, que es lo que estamos hablando de proyectos; pero dentro de ese artículo 59 también tenemos lo que nosotros llamamos individual (…) entonces, dentro de ese 40%, hay un porcentaje que no entra en proyectos. En proyectos centra únicamente 1400, ese es el dato que tenemos por año aproximadamente, de vivienda en proyectos; eso representa unos 35,000 millones de colones al año; y nosotros decimos que en el año vamos a gastar aproximadamente unos 600 millones, sí es aproximadamente menos de un 1% lo que podría estar representando".

Gerente General de la Fundación Promotora de Vivienda

En la sesión ordinaria N° 46 de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales realizada el 22 de enero de 2020, se recibió en audiencia al señor Maynor Rodríguez Rojas.

El señor Rodríguez manifestó "lo que el proyecto de ley busca no es definir en que se use y como se usa, lo que el proyecto de ley busca es eliminar una limitación, y es que el artículo de la ley no especifica que puede invertir del bono de vivienda en ese tipo de rubros de capacitación, educación e información comunitaria, eso es lo que pro busca el proyecto de ley, ya sea la administración y se da la estrategia de cada uno la que defina en que se gasta y como se gasta".

5. SOBRE EL FONDO:

De los criterios recibidos es posible concluir que la iniciativa de ley propuesta permite mejorar la legislación actual, debido a que incorpora la parte humana a los bonos para la vivienda, tomando en cuenta la capacitación y sostenibilidad para generar comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas y articuladas con su entorno. Si bien casi la totalidad de los criterios recibidos –incluidos los de las autoridades del sector vivienda (MIVAH, BANHVI e INVU)- son ampliamente favorables el proyecto de ley, algunas instituciones realizaron observaciones dirigidas a mejorar la redacción del articulado. De seguido procederemos a analizar dichas observaciones.

En el caso del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, se recomienda incorporar expresamente al artículo 49 de la Ley 7052, la variable social como parte de los costos administrativos del BANHVI cubiertos por el Fondo de Subsidios para la Vivienda. Sin embargo, consideramos improcedente la observación, debido a que este tema no constituye un costo administrativo que se pueda cargar al BANHVI. Con respecto a las observaciones efectuadas por la Municipalidad de San Ramón, concordamos en la necesidad de incluir como parte de la capacitación, el pago de impuestos municipales, sin embargo, también entendemos que dicha capacitación ya se encuentra incluida dentro del componente de capacitación de la variable social, cuando se refiere a la articulación con los gobiernos locales.

En el caso del BANHVI, concordamos con las observaciones y precisiones formuladas, pero, por el nivel de especificidad de las mismas, estimamos que su incorporación correspondería a la fase de la emisión del reglamento de esta ley, al referirse a aspectos detallados sobre su funcionamiento interno de dicha institución. En cuanto a la sugerencia de incluir costos sociales después de la formalización del proyecto, consideramos que no es procedente, debido a que el BANHVI ya está cubriendo los costos posteriores a la aprobación del proyecto en su etapa de conceptualización y allí es el momento técnicamente oportuno para la determinación de estos costos.

Sobre el criterio de la Fundación Costa Rica-Canadá, consideramos que es adecuada la ubicación de los costos asociados al financiamiento de la variable social en el artículo 171 de la ley, ya que en dicha norma se regulan los costos de los proyectos. Sobre el resto de las observaciones, como el alcance de las capacitaciones, se comparten los criterios expuestos, aunque se reitera que dichos contenidos específicos deberán ser definidos vía reglamento y no corresponde a ley regularlos.

Finalmente, tomando en consideración lo expuesto en la sesión ordinaria N°46 y en el oficio MIVAH-DMVAH-0148-2020 enviado a la Comisión, por la Ministra de la Vivienda, señora Irene Campos Gómez, se propone que los costos de capacitación y acompañamiento socio-organizativo sean de hasta un máximo de un uno por ciento del monto anual del FOSUVI. Esto en razón que este porcentaje se tomaría del total del Fondo de Subsidios para la Vivienda, y no afectaría el monto otorgado

a las personas beneficiarias; con lo cual se crea una regla estricta que garantiza el manejo responsable de los recursos del FOSUVI.

En virtud de los anteriores argumentos, las suscritas Diputadas y el suscrito Diputado, miembros de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales, rendimos Dictamen Afirmativo de Mayoría, sobre el Expediente 21.189, "*ADICIÓN DE UN INCISO D) AL ARTÍCULO 171 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N° 7052 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986. LEY PARA LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE SOCIAL DENTRO DE LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA"*, recomendando al Plenario Legislativo su aprobación.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

ADICIÓN DE UN INCISO D) AL ARTÍCULO 177 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N° 7052 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986. LEY PARA LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE SOCIAL DENTRO DE LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

ARTÍCULO ÚNICO- Se adiciona un nuevo inciso d) al artículo 177 de la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda y creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, que se leerá de la siguiente manera:

Artículo 177- El BANHVI deberá velar por que el costo de la vivienda y su precio de venta se mantengan dentro de los márgenes normales para la actividad de construcción y venta de viviendas. Para este efecto, el precio máximo de venta será regulado de la siguiente manera:

Para viviendas con financiación parcial o total del FOSUVI, el precio final no podrá exceder en 1.33 veces el total que resulte de sumar:

(…)

d) Costos de capacitación y acompañamiento socio-organizativo durante el período comprendido entre la aprobación del proyecto y hasta un año después de haber concluido la construcción del mismo, que permitan que las familias beneficiarias de los programas de subsidio de la vivienda en proyectos habitacionales, desarrollen destrezas y habilidades que generen comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con su entorno y gobierno local, y que le den sostenibilidad a la inversión pública en vivienda e infraestructura, promoviendo con ello el mejoramiento de su calidad de vida. Se autoriza al BANHVI a financiar estos costos de inversión con recursos del FOSUVI, hasta un máximo de 1% (uno por ciento) del monto anual presupuestado del FOSUVI.

Rige a partir de su publicación.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS II, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE 2020.

Xiomara Rodríguez Hernández María José Corrales Chacón

Shirley Díaz Mejías Patricia Villegas Álvarez

Luis Antonio Aiza Campos Nidia Céspedes Cisneros

Catalina Montero Gomez Ivonne Acuña Cabrera

Yorleny León Marchena

DIPUTADAS Y DIPUTADO