

# RINDIENDO CUENTAS

Año 3, Número 13

Setiembre 2001

## NUESTRA MISIÓN

"Rindiendo Cuentas" es un boletín producido por el Ministerio de Planificación y Política Económica en conjunto con las instituciones públicas relacionadas con el tema desarrollado. Su objetivo es informar a la ciudadanía sobre la gestión del Gobierno de la República en sus distintas áreas de desempeño.

Periódicamente, "Rindiendo Cuentas" publica los avances de las acciones planteadas en el Plan Nacional de Desarrollo Humano, el cual puede ser encontrado en el sitio <http://www.mideplan.go.cr>

El boletín se distribuye sin costo alguno por correo electrónico o postal. Para suscribirse envíe un mensaje a [pndh@mideplan.go.cr](mailto:pndh@mideplan.go.cr) o solicítelo a:

Boletín "Rindiendo Cuentas"  
Ministerio de Planificación y Política Económica  
Edificio Langer. Contiguo a Casa Presidencial, Zapote  
San José, Costa Rica

## VIVIENDA

La Administración Rodríguez Echeverría se propuso fortalecer institucionalmente al sector vivienda, ayudando a familias pobres<sup>1</sup> y de ingresos medios, y atender integralmente los asentamientos humanos. La atención de estos grupos incluye la provisión de servicios básicos tales como vivienda, agua potable, transporte, salud, educación entre otros.

El presente boletín describe los avances más relevantes en las acciones del sector vivienda durante el último año.

### CONSOLIDAR ESTRUCTURAS INSTITUCIONALES Y LEGALES

Se han llevado a cabo procesos de modernización institucional en el caso del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), los cuales responden al propósito de racionalizar los recursos dirigidos al sector vivienda; a buscar un punto de equilibrio entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes; a ajustar sus esquemas estructurales a la operatividad real del sector, a reducir tiempos de espera (por ejemplo, para trámites de visado de planos de construcción); a mejorar los procesos de selección y entrega de bonos de vivienda; a incorporar gradualmente la plataforma tecnológica institucional, entre otros, lo que permite mayor eficiencia en las respectivas estructuras adoptadas por las instituciones del Sector, en las cuales se están rediseñando los procesos, buscando mejorar el servicio al cliente.

Por su parte el BANHVI, ha mejorado los parámetros de supervisión para las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para lo cual se diseñó una metodología de supervisión orientada

## EN ESTE NÚMERO: VIVIENDA

- 1 Consolidar estructuras institucionales y legales
- 2 Desarrollo de programas de crédito alternativo
- 3 Crédito para vivienda dirigido a grupos sociales de atención prioritaria
- 4 Crédito para vivienda dirigido a la clase media
- 5 Erradicación de Tugurios y Precarios
- 6 Ordenamiento territorial

*Continúa en la página 2*

en riesgos, en donde se califica la situación financiera de las Entidades y se realiza una evaluación permanente de su gestión administrativa. Igualmente simplificó y ordenó los requisitos para optar al Bono Familiar de Vivienda, lo que ha dado transparencia y agilidad a este proceso, a la vez que cada bono se cancela en un plazo máximo de dos días, luego de que las entidades del SFNV lo presentan a cobro, pues se han establecido presupuestos definidos para cada entidad. La consecuencia de este sistema es la inexistencia de presas o filas de familias esperando el subsidio. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, por su parte, modernizó su estructura organizacional, focalizando su actividad dentro de sus funciones reales a dos áreas operativas y una administrativa, permitiendo con ello, entre otras ventajas, mantenerlo como un ente rector y con el menor gasto corriente dentro de los ministerios que conforman el Poder Ejecutivo.

#### PROGRAMAS DE CRÉDITO ALTERNATIVO

Durante la presente Administración se han desarrollado programas de crédito alternativos, como el de pretitularización de hipotecas, el cual está asociado a una emisión de macrotítulos autorizados a las Mutuales de Ahorro y Préstamo por ₡4.000 millones y el de captación e inversión de recursos provenientes de otras fuentes, según lo establecido en el artículo 43 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda<sup>2</sup>.

Proveniente del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte en 1999 los recursos captados e invertidos ascendieron a un monto de ₡1.900 millones, y en captaciones por depósitos a corto plazo, un monto de ₡15.000 millones. Para el año 2000, el monto colocado en Pretitularización alcanzó un monto de ₡1.800 (millones de colones).

Se creó el sistema de ahorro-bono-crédito, con lo cual la Junta Directiva del BANHVI estableció el marco operativo del proyecto, el cual fue implementado a partir de julio del 2000. Con este programa de ahorro-bono se pretende, además de fortalecer la cultura del ahorro en el ámbito nacional, allegar recursos a la atención de familias ubicadas en el tercer y cuarto estrato de la distribución del ingreso, las familias bajo esta modalidad deben ahorrar por un periodo previo a la asignación del bono. El detalle de lo ejecutado por este programa se contempla en la sección de "Crédito para clase media".

#### CRÉDITO DIRIGIDO A GRUPOS SOCIALES DE ATENCIÓN PRIORITARIA

La Junta Directiva del BANHVI aprobó un reglamento para la postulación al Bono Familiar de la Vivienda, donde se establecen los tres requisitos legales indispensables: a) que las familias tengan ingresos iguales o por debajo de cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la construcción, b) que no hayan recibido anteriormente el bono u otros subsidios estatales de vivienda y c) no tener casa o no registrar más de una propiedad apta para construir.

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda acordó a partir de enero del 2001 aumentar el monto máximo del bono hasta ₡1.800.000, -un incremento de ₡200.000 sobre el monto vigente (hasta diciembre del 2000 de ₡1.600.000)-, con base en estudios que demostraron esta acción. Asimismo, la presa de bonos se redujo de 24.123 a 8.762 bonos en los años 1998 y 2000 respectivamente y actualmente ya no existe presa, ni quedan bonos pendientes de pago.

Continúa en la página 3

---

<sup>1</sup> Las soluciones habitacionales para familias pobres en el caso del Sector Vivienda entran en el concepto definido como "**viviendas de interés social**", estableciéndose para ello el concepto de **estratos**, que permiten clasificar a las familias beneficiarias de los Bonos de Vivienda, de acuerdo con su nivel de ingreso mensual familiar. El principal parámetro es el salario mínimo, o sea, el salario que devenga mensualmente un obrero no especializado de la construcción. Las consideraciones de estratificación son las siguientes: El *Primer estrato* lo constituyen aquellas familias que tienen un ingreso igual o menor a un salario mínimo. El *Segundo estrato* está conformado por las familias con ingreso mayor al salario mínimo, pero menor o igual a dos salarios mínimos. Quienes tengan ingresos superiores a dos salarios pero no mayor de tres salarios, constituyen el *Tercer estrato*. Finalmente, el *Cuarto estrato* lo conforman todas aquellas familias con ingresos de tres y hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

<sup>2</sup> El cual textualmente dice: "Los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) provendrán, del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte de la Caja Costarricense del Seguro Social, de los depósitos que capte y de los empréstitos que contrate el Banco para ese fin".

Hasta junio del 2001 la gestión de la Administración Rodríguez registró un total de 41.244 soluciones de vivienda con subsidio por un monto de ¢59.200,5 millones. Por estrato de ingreso, un 94,4% de las soluciones de vivienda con subsidio corresponden a familias ubicadas en los estratos I y II (38.953 bonos) y un 5,5% a familias de estratos III y IV (2.291 bonos). Del total de bonos entregados en el año 2001, (8.616 bonos entregados al 30 de junio del 2001) 6.409 se otorgaron a mujeres jefas de hogar; 305 a familias con algún miembro con alto grado de discapacidad; en zonas rurales fueron entregados 6.409 bonos.

Asimismo cabe destacar que por estrato de ingreso, hasta el 30 de junio del presente año se han entregado 7.905 bonos a familias de los estratos primero y segundo. En erradicación de tugurios y emergencias, se han atendido hasta el 30 de junio del 2001 a un total de 1.976 familias.

Para el año 2001 se tiene como meta asignar ¢22.500 millones al Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) para atención de familias en condición de pobreza, que correspondería a una meta para este mismo año de 13.800 bonos de vivienda.

En el caso del INVU, en lo que concierne al área de Vivienda de Interés Social y Programa de Titulación, las soluciones de vivienda terminadas durante el periodo 1998 – 2001 ascienden a 7.351 por un valor de ¢12.809,1 millones. En lo que va del año 2001 (enero al 30 de junio), el INVU registra un total de 1.910 soluciones de vivienda de interés social por un monto de ¢3.936,6 millones.

De manera complementaria, bajo el Programa de Titulación, en el periodo de interés (1998 - 2001) se inscribieron un total de 4.362 documentos, lo que le permite a las familias poseer el título de su propiedad y, según corresponda, poder calificar ante el Sistema Financiero Nacional por préstamos para mejorar y ampliar sus viviendas.

Para el año 2001, el Área de Vivienda de Interés Social del INVU espera entregar 3.000 títulos de propiedad, y en total se han inscrito 241 documentos entre enero y junio del 2001.

## CRÉDITO PARA FAMILIAS DE CLASE MEDIA

En el contexto de los programas como créditos alternativos, la Administración Rodríguez Echeverría registró, de mayo 1998 a junio 2001 una colocación de recursos financieros en créditos para clase media, según información disponible, por un monto superior a ¢ 135.951,9 millones.

Estos recursos provenían de las opciones que operan en el Sector Vivienda, como el Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU, la línea de créditos en vivienda de la CCSS, el crédito por medio de las pólizas de vida que ofrece el INS, y la apertura del sistema de Cuota Real. Este último es un sistema de reajuste periódico de las cuotas nominales de las operaciones de crédito habitacional, de modo que éstas no cambien cada vez que haya variaciones en las tasas de interés, pero sí en forma proporcional a la variación en los salarios mínimos de un obrero no calificado de la industria de la construcción o cualquier otro parámetro aceptado por la Junta Directiva del BANHVI y así acordado entre el beneficiario y la Entidad Autorizada.

### Soluciones de vivienda con subsidio. Administración Rodríguez Echeverría. -mayo 1998 a junio del 2001- (\*)

Categorías	Número de Soluciones*	Porcentaje
Familias Estratos I y II	38.953	94,4
Mujeres Jefas de Hogar	19.459	47,2
Familias de Area Rural	29.404	71,3
Familias con miembro con discapacidad (solo año 2001)	305	0,7
Familias en situación de emergencia, erradicación tugurios	1976	4,8

Fuente: BANHVI, Centro de Información. Enero del 2001/SINE Junio 2001)

\*No se pueden totalizar las categorías porque un beneficiario puede estar clasificado en una o más de las categorías consideradas en el cuadro.

El número de soluciones por categorías se estableció para 1998 de mayo a diciembre por lo que se registró para ese periodo un total de 6.293 bonos. Para 1999 el total fue de 6.602 bonos, correspondiendo un monto para los dos años de ¢15.421,2 millones, y para el 2000 se registró un total 19.733 bonos con un total de inversión de ¢30.158, millones.

Continúa en la página 4

El plan de **Ahorro Bono Crédito** (ABC) impulsado por el BANHVI es un programa destinado para la clase media y se inició en el año 2000.

Mediante el mismo, los interesados con salarios que oscilen entre ¢120 mil y ¢250 mil mensuales, se apersonan a cualquiera de las entidades autorizadas, abren una cuenta en la que efectúan ahorros por seis meses. Vencido el plazo se determina la cantidad del bono que recibirán del BANHVI y el monto del crédito al que tienen derecho, el podrá ser pagado entre 10 y 12 años. Hasta el 30 de junio del 2001 el Programa Ahorro Bono registra un total de créditos a 370 familias beneficiadas - de una meta a alcanzar en el 2001 de 1.000 familias - .

La CCSS aprobó para los primeros años de la Administración Rodríguez ¢23.817,5 millones, de los cuales ¢3.457,5 millones corresponden a un total de 604 solicitudes ya aprobadas de enero a junio del 2001, con un préstamo promedio de ¢4,4 millones.

Hasta junio del 2001 se han ejecutado un total 604 operaciones de vivienda que corresponden a ¢3.457,5 millones.

Para el año 2001 se tiene aprobado colocar un total de ¢9.000 millones de colones en línea de crédito para vivienda.

El INVU participa activamente en la atención de las familias de clase media mediante el Sistema de Ahorro y Préstamo<sup>3</sup>, que se caracteriza por tener una relación contractual (ahorro-financiamiento) con el cliente, en nueve planes de ahorro diferentes.

Bajo este Sistema, de mayo de 1998 a junio del 2001 se registraron 4.452 créditos formalizados por ¢21.176,1 millones, y un total de 22.633 contratos vendidos por un monto de ¢92.567,3 millones.

Para el año 2001, el INVU tiene como meta colocar un

monto de ¢40.000 millones en contratos vendidos bajo el Sistema de Ahorro y Préstamo, y ¢7.243 millones en créditos otorgados. De enero al 31 de marzo del 2001 el INVU ha registrado un total de 3.533 contratos vendidos por un monto de ¢18.459,5 millones y un total de 879 créditos otorgados por un monto de ¢4.975,9 millones.

Por su parte, el INS cuenta con la línea de financiamiento para vivienda por medio de pólizas de vida. En 1999 el INS introdujo mejoras al régimen de préstamos para vivienda, tal como el aumento en el monto de los préstamos, la reducción en el tiempo de espera para el derecho a un crédito y se adicionaron nuevos planes de inversión.

Particularmente, en abril del 2000, la Junta Directiva del INS aprobó la variación del artículo 5 sobre garantías, inciso b), en el sentido de que el Instituto aceptará como garantía colateral para la obtención de un crédito hipotecario, pólizas de vida universal en colones y en dólares, así como pólizas colectivas de vida, lo cual permitirá que más asegurados puedan tener acceso al crédito.

El programa de crédito para vivienda de clase media del INS ha colocado hasta junio del 2001 un total de ¢3.551,5 millones. Se espera colocar en el año 2001 un monto cercano a los ¢ 8.000 millones. Además, se incluyó y aprobó en la Ley de Protección al Trabajador la obligatoriedad de dedicar el 15% de los recursos de pensiones a préstamos de vivienda de largo plazo.

Es importante recalcar diversas iniciativas de carácter legal que se han gestado para "abaratarse" los procesos legales en la tramitación de operaciones hipotecarias. En ese sentido, en julio del 2000, el Gobierno decidió eliminar el impuesto selectivo de consumo a los materiales de construcción con el fin de abaratar los costos de construcción.

<sup>3</sup> En general, el Sistema se caracteriza por tener una relación contractual con el cliente, donde las partes (cliente - INVU) adquieren un compromiso de ahorro en la primera etapa por parte del cliente que debe completar un 30% del costo de la inversión, (contratos vendidos) y de financiamiento por parte del INVU en la segunda etapa (créditos formalizados). En esta última etapa, el INVU le devuelve al cliente el dinero ahorrado y además le facilita un préstamo para cubrir el 70% de la inversión a un interés del 9% anual fijo sobre saldos para las siguientes finalidades: a- compra de lote y construcción de vivienda, b- construcción en terreno propio, c- ampliación, reparación o mejoras de la vivienda. d- compra de vivienda. e- cancelación de hipotecas. f- compra de terreno.

## ERRADICACIÓN DE TUGURIOS Y PRECARIOS

Un componente básico de la atención a los asentamientos humanos es la erradicación de tugurios y precarios.

La política de Erradicación de Precarios se sustenta en el "Inventario de Precarios" y en la "Estimación de la Población Pobre por Cantón", ambos estudios patrocinados por el MIVAH y en una acertada entrega de subsidios habitacionales directos a los beneficiarios que califiquen en condición de pobreza, que no tengan inmuebles y que además, no hayan recibido beneficios similares recientemente.

Por ley, un 20% de los recursos anuales que ingresen al FOSUVI, manejado por el BANHVI, pueden destinarse a la erradicación de tugurios y precarios y emergencias. Gracias a esos recursos, se han ejecutado en poco más de tres años más de 50 proyectos de vivienda bajo la modalidad de adelanto del Bono Familiar de la Vivienda entre ellos: Nisperos III en Heredia, El Rosario en Flores, Doña Blanca en Barva, Daniel Herrera y Oasis de Esperanza en Golfito, Limón 2000 en el Atlántico; Llanos de Santa Lucía en Cartago, Tenorio, Santo Cristo de Esquipulas, Santa Rosa, y Palmira en Guanacaste; Jireth en Puntarenas, y Las Amelias en Goicoechea, entre otros.

Bajo la modalidad de adelanto de los recursos del FOSUVI, se ha trabajado en la asignación de recursos y su respectivo giro a las entidades autorizadas, de previo al proceso de construcción de obras o de formalización de operaciones, tanto para proyectos de vivienda colectivos como para la urbanización de casos individuales, incluyendo lotes urbanizados para la posterior construcción de la vivienda.

Con la aplicación del Artículo 59 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, durante el año 2000 se entregaron 4.330 Bonos de Vivienda, para un total de \$9.103,2 millones. Esta modalidad considera proyectos de Erradicación de Precarios. Se tiene estimada una meta para el año 2001 de 4.000 familias atendidas por el Programa de Erradicación de Precarios, Emergencias y Extrema Necesidad. (SINE. Matriz de Desempeño 2001. Sector Vivienda y Asentamientos Humanos)

A partir de la realización del inventario realizado por el MIVAH y a efectos de dar una atención permanente a las familias que viven en condición de pobreza, el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y el Gobierno de Costa Rica, por medio del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Mixto de Ayuda Social y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, formularon el Proyecto de Erradicación de Precarios, el cual inició en el año 2000. El proyecto tiene como objetivos: recomendar y establecer una política de atención integral, trasladar la información contenida en el Sistema de Identificación de Población Objetivo del IMAS al Registro Nacional de Postulantes y aplicar las Boletas de Información de Campo, entre otros.

Al mismo tiempo, el Ministerio de la Vivienda cuenta con un primer inventario de terrenos de instituciones públicas, con la finalidad de crear una base de datos para el desarrollo de asentamientos humanos. De más de 700 terrenos públicos revisados a noviembre de 1999, se tienen seleccionados 75 con planos catastrales para darles un dictamen definitivo sobre su adaptabilidad para uso residencial.

Finalmente, en lo que concierne a la participación del INVU en este campo, durante la Administración Rodríguez se registra a diciembre del 2000 un acumulado de 6.899 soluciones terminadas que incluyen las categorías de erradicación de tugurios, vivienda rural, interés social e infraestructura.

## ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El INVU conjuntamente con el MIVAH, participan en la Comisión Técnica Fundación para el Desarrollo Urbano que elaboró el estudio "El desarrollo urbano sostenible de los territorios noreste y suroeste del anillo de contención de la Gran Área Metropolitana (GAM)" financiado con recursos del Fondo de Preinversión-MIDEPLAN.

Este estudio se inició en 1999 y concluyó en octubre del 2000. Consistió en la elaboración de un plan maestro para el desarrollo urbano sostenible en los territorios noreste (San Isidro, Santo Domingo de Heredia; Moravia y Vásquez de Coronado de San José) y sur (Escazú, Alajuelita y Desamparados) del anillo de contención urbana de la Gran Área Metropolitana. Se pretende con

*Continúa en la página 6*

él, elaborar propuestas de desarrollo local integral que amortiguen el crecimiento de la GAM.

Asimismo, por ley le corresponde al INVU revisar y aprobar los planes reguladores que presenten las Municipalidades. En el año 2000, el INVU registró un total de 21 Planes Reguladores aprobados. Entre los planes reguladores aprobados recientemente en el contexto de la Gran Área Metropolitana y publicados en La Gaceta, están los planes de los cantones de Moravia, Goicoechea, Punta Dominical – Aguirre, Boca del Río La Estrella – Limón, Playa Corozalito – Nandayure, Pavones – Río Claro - Golfito, entre otros.

El INVU de enero a junio del 2001 tiene registrada la aprobación de 5 planes reguladores, Playa Punta Barrigona, Playa Hermosa, Playa San Juanillo, Playa Amancio y el Plan Pavones, Puerto Pilón.

En proceso de revisión tiene a junio del 2001 registrados 34 propuestas de Planes Reguladores entre los que destacan los de Playa Sámara, Playa Peñón de Ario, Playa Real y Roble, León Cortés, Playa Uvita, Playa Tamarindo, Punta Cocles, el Plan Director de San José, entre otros. El INVU tiene como meta para el 2001 aprobar un total de 20 Planes Reguladores.

Para garantizar un uso adecuado del suelo, planificar el crecimiento de urbanizaciones y proteger los recursos naturales, se publicó en la Gaceta No. 244 del 20/12/2000, Alcance No. 92, el Reglamento General de Desarrollo Urbano en los Cuadrantes Urbanos Habilitados por el Decreto Ejecutivo No. 25902 del 7 de abril de 1997, Alcance No. 66, documento en el que participó entre otros el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Mediante el mismo, se pretende ordenar el desarrollo urbanístico en la GAM, considerando tres grandes zonas que deberán ser tomadas en cuenta por las Municipalidades para sus planes reguladores, a saber: Área de Control Urbanístico, Zonas de Crecimiento Urbano y Zonas Especiales de Protección.