

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.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**PROYECTO DE LEY**

**ADICIÓN DEL ARTÍCULO 57 BIS A LA LEY 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA), DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986**

**VARIOS DIPUTADOS**

**EXPEDIENTE N.º23.725**

---

## PROYECTO DE LEY

### **ADICIÓN DEL ARTÍCULO 57 BIS A LA LEY 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA), DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986**

Expediente N.º23.725

#### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El déficit habitacional se refiere al conjunto de necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional; se compone de un déficit cuantitativo (diferencia entre cantidad de hogares y cantidad de viviendas ocupadas) y un déficit cualitativo (viviendas en mal estado, carencia de servicios básicos y hacinamiento).

El déficit habitacional que sufre la población costarricense, en general, es captado por los distintos instrumentos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), como lo es la Encuesta Nacional de Hogares (Enaho), que mide la pobreza con dos distintas metodologías: Línea de pobreza (LP) e Índice de pobreza multidimensional (IPM). Los resultados concernientes a la dimensión de vivienda y el uso de internet del IPM ofrecen datos vastos para comprender la problemática del déficit habitacional y brindan un panorama amplio de la realidad que experimentan los hogares pobres.

La medición realizada por el IPM, en la dimensión vivienda y uso de internet, valora cuatro factores, a saber: mal estado del techo o el piso, mal estado de las paredes exteriores, hacinamiento y sin uso de internet.

Al cierre del año 2022, refleja lo siguiente:

*“(...) el indicador Mal estado del techo o el piso, es el que presenta la mayor incidencia en el 2022, afecta al 49,4 % de los hogares pobres, el segundo lugar lo tiene el otro indicador ligado al carácter estructural de la vivienda, Mal estado de las paredes exteriores, está en el 38,6 % de los hogares pobres. El indicador Hacinamiento, es el tercero en orden de incidencia de esta dimensión, afectando al 27,5 % de los hogares en pobreza, en tanto, Sin uso de Internet es el de menor*

*incidencia en esta dimensión, para el 2022, está presente en el 23,1 % de los hogares pobres multidimensionalmente<sup>1</sup>.*

### Cuadro núm. 1

#### Costa Rica. Características de los hogares y las personas por situación de pobreza por LP e IPM, según indicador de vivienda y acceso a servicios, julio 2022

Indicador	Situación de Pobreza				
	Total país	No pobres (ni por LP ni por IPM)	Total de pobres por LP	Total de pobres por IPM	Total de pobres por LP e IPM
<b>Vivienda y acceso a servicios</b>					
Porcentaje de hogares sin vivienda propia	26,0	24,2	27,8	38,4	38,9
Porcentaje de hogares con vivienda en estado físico regular o malo	44,0	33,6	66,2	79,5	83,7
Porcentajes de hogares con hacinamiento por dormitorios en la vivienda	1,4	0,3	3,9	6,6	9,6
Porcentajes de hogares sin servicio de Internet	16,7	11,3	28,9	32,9	35,5
Porcentaje de hogares con agua proveniente de pozo, río quebrada, agua de lluvia u otro	4,0	2,1	6,1	14,5	12,6

Fuente: INEC (2022). Encuesta Nacional de Hogares, julio 2022: Resultados generales. San José: Instituto Nacional de Estadística y Censos. Disponible en: <https://admin.inec.cr/sites/default/files/2022-10/reenaho2022.pdf>

En este punto es importante señalar que el mal estado de las viviendas también afecta a los hogares que se consideran como “no pobres”, según se observa en el cuadro núm. 1, un 33,6% de ellos se encuentra en estado físico regular o malo; sin embargo, la afectación es mayor en los hogares pobres. Como muestran los datos, del total de hogares pobres, según ambas metodologías (LP y IPM), un 83,7% se encuentra en esta condición<sup>2</sup>. En cuanto a la tenencia de la vivienda, un 38,9% de los hogares en condición de pobreza presentan un mayor porcentaje sin vivienda propia respecto de los hogares no pobres (24,2 %); en cuanto al hacinamiento por dormitorio, el 9,6 % de los hogares pobres presentan esta condición, mientras que solo el 0,3% de hogares no pobres se encuentran en esta condición<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> INEC (2022). Encuesta Nacional de Hogares, julio 2022: Resultados generales. San José: Instituto Nacional de Estadística y Censos. Disponible en: <https://admin.inec.cr/sites/default/files/2022-10/reenaho2022.pdf>. Recuperado: 8/2/2023

<sup>2</sup> INEC (2022). Encuesta Nacional de Hogares, julio 2022: Resultados generales. San José: Instituto Nacional de Estadística y Censos. Disponible en: <https://admin.inec.cr/sites/default/files/2022-10/reenaho2022.pdf>. Recuperado: 8/2/2023

<sup>3</sup> Ibid

---

El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) fue creado en el año 1986, como una entidad pública no estatal, con patrimonio propio y autonomía administrativa, que funge como el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), que contribuye a la atención del problema del déficit habitacional, tanto para las familias de menores ingresos como a las de ingresos medios. En el periodo que va del año 1987 al 2022, ha entregado 412 719 bonos de vivienda<sup>4</sup>.

El Banhvi no está facultado, por ley, para hacer operaciones directamente con el público; es por medio de entidades autorizadas que se gestionan bonos individuales y proyectos de bono colectivo para el mejoramiento barrial, como una especie de brazo ejecutor que se encarga de presentar el proyecto, ejecutar la solicitud de financiamiento, desarrollar el proceso constructivo mediante la contratación de empresas constructoras y realizar el cierre financiero del proyecto ante el Banhvi<sup>5</sup>.

El Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), que se alimenta de ingresos que aporta el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (Fodesaf) y donaciones de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros, se destina a garantizar vivienda digna a los sectores más vulnerables de la sociedad costarricense, en algunos casos con el fin de erradicar tugurios y asentamientos en precario<sup>6</sup>.

En el año 2017, el Gobierno de la República lanzó la Política Nacional de Responsabilidad Social 2017-2030, con el fin de abordar los grandes retos del

---

<sup>4</sup> Banhvi (2023). Sitio web del Banco Hipotecario de la Vivienda. San José: Banco Hipotecario de la Vivienda. Disponible en: [https://www.banhvi.fi.cr/quienes\\_somos/#\\_HERMES\\_TABS\\_1\\_1](https://www.banhvi.fi.cr/quienes_somos/#_HERMES_TABS_1_1). Recuperado: 09/02/2023

<sup>5</sup> Mivah (2022). Reporte nacional de Costa Rica sobre los avances en la implementación de la Nueva Agenda Urbana 2016 – 2021. San José: Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos. Disponible en: <https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2022-05/Costa%20Rica%20NUA%20National%20Report.pdf>. Recuperado: 7/3/2023

<sup>6</sup> Asamblea Legislativa (1986). Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986. San José: Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Disponible en: [https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=12391](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=12391). Recuperado: 07/03/2023.

---

desarrollo desde una perspectiva colaborativa, en la que participe el Estado, el sector privado, la academia y la sociedad civil, en un esfuerzo conjunto que maximice los recursos que aportan los distintos actores del desarrollo<sup>7</sup>. La Política Nacional de Responsabilidad Social en su estructuración utiliza los objetivos de desarrollo sostenible como el marco conceptual más adecuado, ya que marcan una serie de prioridades que el país debe asumir<sup>8</sup>.

El undécimo de los objetivos de desarrollo sostenible, establecido en el marco de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), con el cual Costa Rica se ha comprometido, insta a los gobiernos a crear ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles<sup>9</sup>. La tercera meta en este objetivo establece que, para el año 2030, el mundo debe aumentar la urbanización inclusiva y sostenible, y la capacidad para la planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos<sup>10</sup>.

En otras palabras, con la adopción de estos compromisos internacionales el compromiso es, no solo reducir la carencia cuantitativa de vivienda o de déficit

---

<sup>7</sup> CIRS (2017). Política Nacional de Responsabilidad Social 2017-2030. San José: Comisión Interinstitucional de Responsabilidad Social. Disponible en: [https://www.responsabilidadsocial.cr/wp-content/uploads/2018/04/PN\\_ResponsaSocialCR181217.pdf](https://www.responsabilidadsocial.cr/wp-content/uploads/2018/04/PN_ResponsaSocialCR181217.pdf). Recuperado: 21/3/2023

<sup>8</sup> MEIC (2017). Decreto Ejecutivo 40459-MEIC. La gobernanza para la implementación y seguimiento de la política nacional de responsabilidad social de Costa Rica. San José: Ministerio de Economía, Industria y Comercio. Disponible en: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=84642](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=84642). Recuperado: 21/3/2023

Mivah (2018). Compendio estadístico de vivienda 2018. San José: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Disponible en: [https://www.mivah.go.cr/Documentos/estadisticas/compendio\\_estadistico/Compendio\\_Estadistico\\_2018\\_Informe.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/estadisticas/compendio_estadistico/Compendio_Estadistico_2018_Informe.pdf). Recuperado: 7/2/2023

<sup>9</sup> ONU (2021). Asamblea Legislativa y ONU unen esfuerzos para acelerar Desarrollo Sostenible en Costa Rica. Nueva York. Organización de las Naciones Unidas. Disponible en: [https://costarica.un.org/es/156978-asamblea-legislativa-y-onu-unen-esfuerzos-para-acelerar-desarrollo-sostenible-en-costa-rica#:~:text=En%20setiembre%20de%202015%2C%20Costa,de%20Desarrollo%20Sostenible%20\(ODS\)](https://costarica.un.org/es/156978-asamblea-legislativa-y-onu-unen-esfuerzos-para-acelerar-desarrollo-sostenible-en-costa-rica#:~:text=En%20setiembre%20de%202015%2C%20Costa,de%20Desarrollo%20Sostenible%20(ODS).). Recuperado: 16/3/2023

<sup>10</sup> ONU (2023). Objetivos de Desarrollo Sostenible. Nueva York. Organización de las Naciones Unidas. Disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>. Recuperado: 16/3/2023

---

habitacional del país, sino mejorar las condiciones de quienes la habitan, principalmente los sectores más vulnerables de la sociedad, al incorporar en las políticas públicas aspectos adicionales “*al simple derecho al techo*”, para cubrir las necesidades de índole cualitativo<sup>11</sup>.

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030, basada en teorías de gobernanza de Estados modernos, establece líneas de interacción deseadas entre los actores y los roles que cada uno debe desempeñar; en el caso del Estado, su función es de rectoría, el sector privado asume una función ejecutora y la sociedad civil es la beneficiaria de las políticas<sup>12</sup>.

En el caso de las empresas privadas su accionar depende del enfoque administrativo que implementen sus líderes. Desde la perspectiva de la eficiencia, la responsabilidad de la administración es maximizar las utilidades de la empresa, de acuerdo con los postulados de Milton Friedman, mientras que, desde la perspectiva de responsabilidad social, una empresa es irresponsable si se dedica solamente a maximizar las ganancias de los dueños de la empresa. Visto de otro modo, al ser la sociedad la que permite la existencia de la empresa privada, esta adquiere responsabilidades y obligaciones con la sociedad en su conjunto<sup>13</sup>.

Este principio es perfectamente aplicable a la empresa privada dedicada a la construcción de vivienda de interés social que, como ejecutor de los proyectos impulsados por la política nacional de vivienda en Costa Rica, adquiere el compromiso

---

<sup>11</sup> Vargas, D. (2019). Accesibilidad de los Proyectos de Vivienda Social en Costa Rica: Localización y Movilidad. Bogotá: Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Desarrollo. Disponible en: <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/43966/u830512.pdf?sequence=1>. Recuperado: 16/3/2023

<sup>12</sup> Mivah (2014). Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su Plan de Acción. San José: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Disponible en: [https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas\\_directrices\\_planes/PNVAH\\_2013-2030.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_2013-2030.pdf). Recuperado: 16/3/2023

<sup>13</sup> Hitt, M, Black, J, & Porter, L (2016). Administración. México: Pearson Education, Inc.

---

con la sociedad, no solo de proveer un “techo” a las familias beneficiarias sino a mejorar su calidad de vida.

El proyecto de interés social Vera Cruz, ubicado muy cerca del puesto fronterizo de Paso Canoas, en la frontera con Panamá, es un ejemplo de un proyecto que no veló por mejorar la calidad de vida de los beneficiarios, aunque se trataba de una iniciativa bienintencionada, en tanto su objetivo buscaba suplir la necesidad de vivienda para estas familias terminó generando nuevas vulnerabilidades, a quienes “(...) *el traslado a la nueva comunidad les había traído dificultades, ya que los había alejado de sus lugares de trabajo, el residencial estaba a medio terminar y no contaba con lugares de recreación para los pobladores, especialmente para los niños y las niñas, tampoco tenía calles adecuadas ni servicio de alcantarillado y canalización de aguas*”.<sup>14</sup>

El presupuesto ejecutado por parte del Fosuvi en el período 2020-2022 corresponde en promedio a 113 000 millones de colones anuales, lo que muestra que la inversión que realiza el Estado en el sector vivienda es sumamente grande; por lo tanto, se espera, por parte de la empresa privada que, con parte de las ganancias que reciben por la ejecución de estos proyectos de vivienda y como parte de su responsabilidad social empresarial, desarrolle obras que muestren sensibilidad social y no un simple proceso de mercantilización de la vivienda de interés social, como lo sucedido con el proyecto Vera Cruz y muchos otros proyectos a lo largo y ancho del país.

Con el fin de evitar este tipo de situaciones, se pretende otorgar al Banhvi la facultad de solicitar a la empresa privada involucrada en la ejecución de las políticas de vivienda que, con recursos propios, financien, construyan y entreguen una obra de uso comunal a los beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social en los que el Estado invierta fondos del Fosuvi, de manera que la inversión social incida en la mejora de la calidad de vida de las familias costarricenses, principalmente, aquellas en condición de vulnerabilidad.

---

<sup>14</sup> Arrieta, C (2017). El que se casa ¿quiere casa? Experiencia de relocalización en un proyecto de vivienda de interés social. San José: Revista de Ciencias Sociales de la Universidad de Costa Rica. Disponible en: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/sociales/article/view/32783>. Recuperado: 21/3/2023

---

Por las razones expuestas anteriormente, se somete a consideración de los señores diputados y las señoras diputadas el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

**ADICIÓN DEL ARTÍCULO 57 BIS A LA LEY 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA), DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986**

ARTÍCULO ÚNICO- Se adiciona el artículo 57 bis a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), núm. 7052, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas. El texto es el siguiente:

“Artículo 57 bis-

El Banco podrá solicitar que, con recursos propios, las entidades autorizadas y las empresas constructoras de proyectos de vivienda de interés social, financiados con fondos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), como parte de su responsabilidad social, financien, construyan y entreguen una obra de infraestructura, tal como un salón comunal, un parque infantil, un parque para mascotas, una planta de tratamiento de aguas, entre otros, para el uso de las familias beneficiarias.”



---

Rige a partir de su publicación.

Yonder Salas Durán  
**Diputado**

Olga Morera Arrieta  
**Diputada**

Jose Pablo Sibaja Jiménez  
**Diputado**

Rosalía Brown Young  
**Diputada**

David Segura Gamboa  
**Diputada**

Gloria Navas Montero  
**Diputado**

Fabricio Alvarado Muñoz  
**Diputado**

**El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada**