



DH-0182-2021
05 de febrero de 2021

Señora
Ericka Ugalde Camacho
Jefa del Área
Comisiones Legislativas III
Asamblea Legislativa
Número de Fax: 2243-24-40
eugalde@asamblea.go.cr
lhernandezb@asamblea.go.cr

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo.

De conformidad con la solicitud que efectuara su oficina, la Defensoría de los Habitantes procede a referirse al Proyecto de Ley denominado "**LEY DE TRANSFORMACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES E IRREGULARES**", el cual está siendo analizado por dicha Comisión mediante el Expediente N° 22.222.

La atención de los asentamientos informales es una deuda que el país ha tenido desde el siglo pasado y en la coyuntura nacional actual su atención se vuelve adecuada y necesaria.

Si bien la Defensoría hace observaciones al proyecto de ley, temas como el que nos ocupa deben ser asumidos por la institucionalidad costarricense de forma responsable e integral, brindando al gobierno local un papel protagónico en su atención, ya que son ellos quienes mejor conocen la realidad de su territorio.

Del mismo modo, es necesario tener una participación articulada entre todos los actores del proceso, incluso con alianzas público-privadas, en todas las etapas de la intervención. El papel de los gobiernos locales debe ser protagónico, ejerciendo constante vigilancia sobre los terrenos que han sido abandonados por algunas familias, no favoreciendo el ingreso de familias nuevas o situaciones irregulares como ha ocurrido en el pasado y que vienen en detrimento del efectivo y pleno disfrute del derecho a una vivienda adecuada.

Observaciones puntuales:

1. Con respecto al articulado del proyecto de ley:

En cuanto a lo señalado en el artículo 1 del proyecto con respecto a las zonas de intervención, se debe recordar que, el análisis de cualquier zona depende de criterios técnicos que incorporen, no solo a la CNE con respecto a las zonas de riesgo, sino además al INDER y al MINAE acerca de los terrenos bajo su administración. No se trata solamente que el proyecto señale que, toda la normativa y gestión pública deba adaptarse al proyecto, sino que, de evidenciar una situación de ejecutoriedad en la norma existente, se contemplen las acciones respectivas para solucionarlo, lo cual no necesariamente se logra con solo una modificación de la norma.

En este sentido, preocupa a la Defensoría lo indicado en el artículo 2 de la norma en cuestión con respecto a lo que el proyecto denomina "*principio de flexibilización normativa*", planteando bajo dicho principio, la facultad a las instituciones públicas de omitir procedimientos administrativos fundamentales como infraestructura, permisos, zonificación, titulación, planificación.

No pueden omitir los proponentes del proyecto, la existencia de una serie de normas, estándares nacionales e internacionales que deben ser de aplicación efectiva, responsable e inevitable. La Defensoría tiene claro que cada proyecto tiene sus propias particularidades; sin embargo, la normativa creada por el Estado costarricense a través del tiempo en temas de planificación de los territorios, construcción de edificaciones y en general uso de los distintos espacios, parte de una clara necesidad de asegurar en todo sentido, la vida de las y los habitantes, siendo estos instrumentos normativos, fundamentales para el desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en las diferentes zonas del país.

En el Informe Anual de Labores de la Defensoría de los Habitantes 1999-2000 la Defensoría se refirió al tema de la importancia de la Planificación Urbana al señalar:

"La función esencial de la planificación urbana es la formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendentes a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la sociedad, tal y como lo indica la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 del 15 de noviembre de 1968. Asimismo, de acuerdo con el artículo 2 de esta Ley se debe promover:

- "a) La expansión ordenada de los centros urbanos.*
- b) El equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas;*
- c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de contribuir al mejor uso de los recursos naturales y humanos; y*
- d) La orientada inversión en mejoras públicas."*

De esta forma, vemos que la legislación urbanística se circunscribe al conjunto de normas jurídicas que establecen el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y el ordenamiento urbano, pero, además, regula la actividad administrativa en función del uso del suelo, la urbanización y la edificación. Tanto seres humanos como el medio en que se desarrollan las diversas actividades, son el engranaje que permite condiciones adecuadas en la calidad de vida y corresponde al Estado por medio de sus actores, velar por su estricto cumplimiento, minimizar el impacto de las diferentes actividades y proteger los bienes jurídicos implícitos como la vida y la salud.

La creación y aplicación de los instrumentos de planificación, ordenamiento y regulación urbana parte de las siguientes debilidades:

- Necesidad de contar con un desarrollo armonizado.
- No se puede obtener un desarrollo sostenible, sin planificación.
- Búsqueda de un mejoramiento de la calidad de vida.
- Necesidad de que se tome en consideración estudios técnicos sobre los riesgos, ambientales, geológicos, de uso de los suelos, de las distintas poblaciones, la variable social y su impacto.
- Necesidad de contar con una participación ciudadana activa, informada, trabajo conjunto entre poblaciones e instituciones públicas.
- Efectos del desarrollo desordenado son previsibles.
- Mejoramiento de la calidad de vida de pobladores y su medio.

Es entonces de fundamental mención plasmar que, el cumplimiento de la normativa urbanística atiende a las necesidades de todas y todos los habitantes por igual, no efectúa diferencias y brinda seguridad a todas las personas por igual. El proyecto por su parte, debilita el esfuerzo efectuado por el país y no garantiza que las edificaciones sean realizadas bajo parámetros normativos de calidad y responsabilidad. Las y los señores Diputados deben recordar que existe una obligación en la aplicación de cualquier instrumento de regulación urbana, que busca equilibrar de manera integral, el espacio junto con los derechos de los habitantes en sus diferentes dinámicas cotidianas.

En relación con lo señalado en el artículo 3 del citado proyecto de ley sobre quien puede solicitar al MIVAH que establezca la forma de intervención en un área considerada un asentamiento informal o irregular, señala que podría ser una persona física o jurídica, pública o privada. La Defensoría no está de acuerdo con esta posición de que sea una persona privada o persona física o jurídica quien postule un asentamiento ante el MIVAH para su intervención.

En los informes anuales correspondientes al 2011-2012 y 2017-2018 ha señalado la Defensoría que compete al Estado el identificar a las personas con necesidad de vivienda y brindarles una debida atención:

"...Si bien el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda es un sistema consolidado que otorga viviendas a las familias que logran acceder al mismo y que cumplen con los requisitos legalmente establecidos, es el Estado quien debe desempeñar un rol "protagónico en la materia", identificando y llegando de oficio a las personas, familias con necesidad de vivienda, en condición de extrema pobreza y que conforman grupos vulnerables bajo un sistema multidimensional, donde la existencia de servicios básicos como salud, empleo, educación, entre otros, son variables necesariamente consideradas para lograr incidir de manera efectiva y oportuna en el combate contra la pobreza y así garantizar el pleno disfrute del derecho a una vivienda adecuada." (Informe Anual 2017-2018)

"...Resulta ser un elemento prioritario que el Ministerio de Vivienda cuente con una Ley Constitutiva que le permita impulsar más al Sector Vivienda y que sea este Ministerio quien defina los proyectos de vivienda que se desarrollen en el país, lo anterior respondiendo a toda una política nacional de vivienda, la cual fue presentada ante MIDEPLAN para su aprobación." (Informe Anual 2011-2012).

Mediante oficio 04287-2018-DHR de fecha 16 de abril del 2018 la Defensoría reiteró la posición anterior:

"(...) Esta evidencia viene a reforzar lo que la Defensoría ha indicado en varias oportunidades en los informes anuales rendidos a la Asamblea Legislativa referido a que el Estado trasladó a terceros lo que a él le corresponde y no se puede permitir que exista esa tercerización no permitida por la ley, es una labor que debe ser atribuible al Estado únicamente.

Si bien la ley del SFNV permite que sean las asociaciones y las entidades autorizadas quienes conformen las listas de beneficiarios, debería ser el Ministerio de la Vivienda y Asentamiento Humanos, como rector del Sector Vivienda quien, en coordinación con instituciones como las municipalidades, el IMAS, los ATAP's, el INAMU, entre otras, identifique familias de extrema pobreza que requieran de una vivienda, así como las zonas para desarrollar los proyectos.

Esta identificación de las familias por parte del MIVAH evitaría la inadecuada selección de familias y favorecería la optimización de los recursos públicos, ya que el SFNV estaría otorgando vivienda a quien realmente lo necesite."

Por lo anterior, no resulta de recibo que sean terceros y no el Estado quienes lleven a cabo la selección de las personas y o lugares por atender cuando el MIVAH ya cuenta con una base de datos actualizada de los asentamientos informales existentes en el país.

En cuanto al tema de las expropiaciones de los terrenos y la participación comunitaria que se encuentra plasmado en los artículos 4 y 5, requieren de mayor claridad en cuanto a las solicitudes de las zonas, asimismo, es de imperante necesidad recordar que, en temas de desalojos, la coordinación con las comunidades pueden ser una opción y colaboración, pero la fiscalización sobre las áreas desalojadas y la prevención de nuevas invasiones, es indelegable y, le corresponde estrictamente a las administraciones en coordinación con los propietarios cuando se trate de propiedades privadas.

De igual forma, si bien a lo largo del proyecto se incorpora a las comunidades, esta Defensoría debe aclarar que hay temas que son indelegables, los procesos de diseño participativo con los técnicos en construcción y de establecimiento en zonas de alto riesgo señaladas en el mismo artículo, no puede delegarse en las y los habitantes. La participación de la comunidad en estos casos, más bien es informativa, siendo que, estas zonas son de estricta intervención técnica y por ello, la carencia de criterios técnicos de la CNE, el INVU y la municipalidad es imposible. Asimismo, el tema de reubicación temporal de las familias indicada como una mera alternativa mediante la búsqueda de opciones de alquiler, traslado de viviendas, etc., crea confusión.

Cuando se crea una norma, esta debe ser lo más clara posible, con el fin de que ello no permita abrir portillos, generar distintos tipos de interpretaciones o bien, crear figuras jurídicas, situaciones o pretensiones improcedentes que a la larga podría contener situaciones de inconstitucionalidad.

En cuanto al tema de la desafectación plasmado en el artículo 10, la propuesta de un proyecto de ley de desafectación debería ser elaborada por la institución solicitante y presentada a la Jerarquía Superior de la institución propietaria, quien debería valorar, aprobar y presentar a la Asamblea el proyecto, pero el procedimiento tendría que indicar que, en caso contrario, Jerarquía Superior lo desaprobará y lo devolverá con las modificaciones necesarias, las cuales deberán presentarse en un plazo de un mes nuevamente ante la institución propietaria, la cual revisará el contenido y de no estar de acuerdo, procederá al rechazo y archivo de la propuesta. Lo anterior tomando en cuenta que el interés es de la institución solicitante y no de la institución propietaria. Con lo anterior, la Defensoría señala que la norma carece de un procedimiento claro y tampoco se hace mención, no enlaza, ni desarrolla lo establecido en la ley de expropiaciones.

En cuanto a lo establecido en el artículo 11 con respecto a las zonas de intervención privadas, la Defensoría considera que debería indicarse que, en terrenos privados, la propuesta debe ser presentada al propietario, quien debería firmar la aceptación planteada por los interesados y estos presentar la gestión ante el Ministerio. Para el caso de los asentamientos irregulares, el artículo no es claro y podría dejar en estado de indefensión al propietario quien podría no estar de acuerdo con crear una zona de intervención en su terreno, ni tampoco la opción de expropiación a partir del interés del Estado de crear este tipo de proyectos.

En cuanto al tema del trámite de los asentamientos mixtos, según el artículo 12, las pretensiones incorporadas conviene ser desarrolladas, siendo que, por tratarse de zonas con mezcla de tipos de terreno y asentamientos, deben ser claros con respecto a lo que se desarrolla específicamente para estos casos.

En cuanto al informe de creación de la zona de intervención plasmadas en el artículo 13, el procedimiento no plasma el derecho de presentar la carga recursiva con plazos fijados para ello. Asimismo, se aclara que, la intervención del MIVAH con respecto al desalojo de los ocupantes puede ser realizado cuando se trate de bienes del Estado, no así bienes de carácter privado, el cual deberá seguir las normas impuestas en el ordenamiento jurídico.

Sobre el tema de los registros planteados en el artículo 14, es necesario incorporar un registro de las solicitudes que se presenten sobre los distintos tipos de terrenos. Lo anterior con el fin de analizar posteriormente, la posibilidad de un segundo estudio de una solicitud que fuera rechazada, previa verificación de que los motivos por los que fue rechazado, se subsanaron.

Esta Defensoría considera que el tema de la permuta de terrenos de la forma en que se encuentra planteado en el artículo 15, está muy abierto, por lo que debería desarrollar con quiénes, en qué términos.

En relación con el tema del Programa de Renovación Urbana desarrollada en el artículo 16, esta Defensoría considera que, debería ser clara la delegación institucional de a quién le corresponde realizar el programa de renovación urbana. Por su parte, las municipalidades como administradores generales de los intereses del cantón, deberían tener únicamente la fiscalización del cumplimiento de la norma para lograr dicha renovación, caso contrario podría convertirse en juez y parte.

Además, debe señalarse a qué institución se le presenta dicho programa, tomando en cuenta que es el MIVAH el que tiene el registro de las propiedades, por lo que esta Defensoría considera que la norma debería indicar que el programa de renovación urbana debe presentarse ante el MIVAH.

En cuanto al tema del estudio preliminar, plasmado en el artículo 17, la caracterización físico espacial debería analizarse con más detalle, siendo que, para que un proyecto de este tipo pueda desarrollarse, es fundamental plasmar las características topográficas de los suelos en los que se pretende realizar y si los mismos cuentan con las condiciones necesarias para su concreción.

Sobre el diagnóstico poblacional, el inciso b) debería indicar la disposición de toda la administración pública de colaboración, como obligación establecida en el principio de coordinación interinstitucional establecida en la Ley 8220.

Es importante que las y los diputados tomen en cuenta que, la posición institucional de solo desalojar quedó atrás hace varios lustros, siendo que estos desalojos deben efectuarse de manera integral como lo ha señalado en reiteradas ocasiones la Defensoría cuando ha analizado este tipo de situaciones en sus informes. Asimismo, la Ley de erradicación de tugurios que claramente señala en sus Disposiciones Generales:

"Artículo 1º.-Declárase de utilidad pública todo lo relacionado con la satisfacción de las necesidades de vivienda popular en las áreas urbanas y rurales del país, y en especial lo que se refiere a la erradicación de tugurios, a la defensa de sus arrendatarios, a evitar la formación de áreas de tugurios y al fomento de la construcción de viviendas de precios bajos.

Esta normativa aún vigente, observa la necesidad de que los desalojos a efectuar sean realizados con la participación de distintos actores institucionales que permitan una atención integral de esta problemática que requiere de tanta sensibilidad social.

El artículo 20 con respecto a la aprobación del programa de renovación, no se comprende del todo, porque involucra mucha información de las instituciones involucradas sin aclarar el tema de la fiscalización, lo que podría convertirlas en juez y parte.

En el inciso e) del artículo 22 se plantea dentro de las potestades de las instituciones proponentes, el tema de la recepción de donaciones por parte de cualquier entidad pública o privada, sobre lo cual, esta Defensoría considera que debe ser de mayor análisis, siendo que se debe evitar a toda costa cualquier acción o gestión que pueda llevar a un conflicto de intereses. En cuanto a lo indicado en el inciso f) sobre

el tema de las contrataciones de instituciones, empresas privadas o públicas, colegios, consultores etc., es claro que, se requiere de una revisión, no solo de la redacción del inciso, sino además de los alcances del tema.

El inciso g) delega en una empresa privada la ejecución de la totalidad del programa de renovación urbana; sin embargo, esta Defensoría no comprende por qué se tendría que delegar en una empresa privada la ejecución de la totalidad del programa, si en los primeros incisos de este mismo artículo, se está autorizando la creación de toda la infraestructura necesaria para el cumplimiento de los programas como se indica en el inciso c).

En cuanto al tema de las exoneraciones de las autorizaciones municipales planteado en el artículo 23, esta Defensoría lo considera absolutamente improcedente. El legislador y todas aquellas personas e instituciones proponentes de este tipo de proyectos no deben confundir la flexibilización de la normativa, a una absoluta omisión de los deberes y requisitos por parte de las entidades gubernamentales con tal de que se concreten este tipo de programas. Documentos, procedimientos y requisitos como el certificado de uso del suelo, visado de planos, licencia constructiva, fiscalización y responsabilidad, han sido creados para salvaguardar a los mismos habitantes de malos diseños, materiales de inferior calidad y obras irregulares en zonas no aptas para realizarlos, como ha sucedido en países como México, Brasil, Turquía, España, Ecuador, Chile.

Esta Defensoría procede a indicar además que, la falencia de este artículo es candidato seguro a una acción de inconstitucionalidad. Máxime tratándose de exonerar gestiones que son necesarias y de carácter obligatorio en pro de la seguridad de las personas. Lo anterior aunado al hecho de que, de conformidad con lo indicado en el siguiente artículo, la institución proponente tiene un plazo de 5 años para finalizar el programa, lo cual además podría extenderse por dos años más en los casos en que, el vencimiento de los plazos no sea atribuible a los proponentes del proyecto. En razón de lo anterior, esta Defensoría considera que, perfectamente, existe tiempo suficiente para lograr la aprobación del certificado de uso del suelo, visado de planos y licencia constructiva; sin embargo, es claro que la aprobación de estos requisitos, depende estrictamente en la presentación adecuada por parte de los proponentes de todos los requisitos y condiciones. Máxime si lo que se pretende es que se priorice la densificación de altura como lo establece el artículo 29 del proyecto.

Ahora bien, si la preocupación de los proponentes es el tiempo que tardan los Gobiernos Locales para resolver a las distintas solicitudes, ello es una situación de estricta de ejecutoriedad, lo cual debe ser analizado en un contexto distinto y a la luz de lo señalado en la norma que regula la materia, lo indicado en la Ley General de la Administración Pública y los restantes cuerpos normativos que obligan a la administración pública en general al cumplimiento efectivo y eficiente (en tiempo y forma) de las solicitudes que se presentan. En razón de lo anterior, esta Defensoría exhorta a los proponentes, proceder a analizar y modificar lo planteado en este artículo por improcedente.

En cuanto al tema de la flexibilización de las normas urbanísticas indicado en el artículo 27, esta Defensoría no puede avalar un artículo que pretenda debilitar el campo normativo de planificación y ordenamiento territorial para satisfacer las necesidades de un grupo determinado. Lo anterior con el agravante de que este artículo es muy abierto y podría ser discriminatorio para el resto de la población que tiene que presentar requisitos de construcción de viviendas.

Lo mismo sucede en cuanto al tema de la flexibilización requisitos para el diseño y dotación de servicios. Nuevamente la Defensoría considera que este artículo es improcedente en razón de la pretensión de eximir el cumplimiento de normas, mucho menos cuando estas son de carácter técnico como disponibilidad y dotación de agua potable, electricidad, alcantarillado pluvial y tratamiento de aguas

residuales. Máxime tomando en cuenta que se trata de requisitos fundamentales dentro de la planificación urbana que no pueden ser obviados en razón de que, su cumplimiento garantiza temas de salud pública.

En cuanto al artículo 28 acerca de la dotación de infraestructura, es muy poco claro. La administración de las vías públicas es indelegable, y, a pesar de la existencia del principio de inmatriculación, la creación de las vías y áreas recreativas deben ser más bien traspasadas a las municipalidades o MOPT una vez que sean generadas.

En cuanto a lo señalado en el artículo 29 sobre la priorización de la densificación en altura, la Defensoría sostiene lo señalado en el artículo 23 acerca del cumplimiento de los requisitos. No se puede pretender generar este tipo de estructuras verticales sin tener la certeza de que dichas edificaciones cumplen con el marco normativo que les rige y fiscaliza. Un eventual incumplimiento de la calidad de la construcción, de los materiales o de las dimensiones necesarias, acarrearía un efecto en la seguridad de las y los habitantes y efectos directos en todos los funcionarios involucrados y en las arcas del Estado.

El desarrollo de los cantones, la condición de las ciudades y el mejoramiento de la calidad de vida de las y los habitantes, no depende solamente de políticas estrictamente gubernamentales en la provincia, va más allá de ello. Las instituciones son actores preponderantes en el escenario y tienen la obligación de contribuir con planes eficientes, eficaces, oportunos y coordinados que lleven a un sano crecimiento y por ello, tienen el deber de analizar las prioridades institucionales a partir del bienestar común, planificar el futuro y las necesidades de las comunidades y trabajar en convertir las debilidades en fortalezas.

En el Informe Anual de labores de la Defensoría de los Habitantes, del año 2007 presentado ante la Asamblea legislativa, en cuanto a la participación de todos los actores que permita una gestión pública que atienda las necesidades de los diferentes grupos sociales, se indicó lo siguiente:

"Precisamente, la complejidad en la estructura de relaciones decisionales con la que se enfrenta actualmente la Administración Pública, requiere una revisión por parte de las instituciones de su gestión diaria. La forma en que se planifica, ejecuta y evalúan los procesos internos institucionales, no puede estar divorciada del necesario cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno antes referidos, así como de la participación en dichos procesos por parte de las y los interesados, todo procurando que el resultado final del accionar administrativo sea el objetivo para el cual fue creada la estructura misma."

En línea de lo anterior y partiendo del tema de gobernabilidad democrática y desarrollo, el informe señala que *"Debe considerarse que uno de los fines es lograr el mejoramiento integral de la calidad de vida de las personas, por medio de políticas de combate a la pobreza, de inserción social, protección ambiental, entre otras. De esta forma, la generación de gobernabilidad democrática requiere indiscutiblemente un replanteamiento del papel que juegan los diferentes actores sociales en los procesos de toma de decisiones públicas."* En punto al tema de vivienda, el Informe Anual de Labores supra, la Defensoría señaló:

"...las frágiles condiciones socio económicas de la región centroamericana, la situación migratoria y el incremento de la población entre muchas otras razones, ha generado con el transcurso del tiempo, una demanda mucho mayor por parte de quienes aspiran y tienen difícil acceso de obtener una vivienda propia, lo que, aunado a las limitaciones en los recursos públicos de esta institución, el constante cambio del entorno, en las condiciones de los terrenos y posibles deficiencias en la gestión, han afectado de forma evidente la capacidad de respuesta eficaz del quehacer institucional."

Lo anterior, se encuentra aparejado al cumplimiento de toda la normativa que ha sido creada para que las ciudades cuenten con mejores condiciones de vida. No puede pretenderse que, un tema de

flexibilización, se convierta en una omisión de todo el aparato administrativo y normativo urbano, sin que exista ningún tipo de tutela y control que permita garantizar una adecuada intervención, desde el tema de los terrenos, procedimientos a realizar, cumplimiento de los requisitos, hasta la titulación.

Proyectos como el planteado, no pueden verse sesgados en cuanto a la intervención institucional sino por el contrario, deben efectuarse acciones eficientes, eficaces y debidamente coordinadas que permitan prevenir daños materiales, personales y ambientales, pero también de educación a la población acerca de las obras o actividades que no se pueden llevar a cabo sin los permisos respectivos, por razones de seguridad y ordenamiento territorial, con el fin de prevenir situaciones que pongan en riesgo la integridad de las personas.

Sobre lo indicado, el Dictamen de la Procuraduría General de la República C-257-98 del 30 de noviembre de 1998, señala que:

"... la protección no significa necesaria o exclusivamente salvar personas o bienes, impedir que sufran daños o en su caso, reconstruir lo destruido. Por el contrario, existe una labor preventiva que tiende a evitar que las personas y bienes sufran daños por causa de la emergencia, se protege para evitar que sufran daños. Ciertamente, la emergencia no puede evitarse, pero sí pueden atenuarse sus efectos, para lo cual se requiere de una labor de prevención."

Tal y como lo ha establecido la Defensoría en sus informes, los procesos que justifican el actuar dentro de las instituciones públicas, están dirigidos a producir resultados con el fin de satisfacer las necesidades de las personas, haciendo para ello el mejor uso de los recursos a disposición. El proyecto, pretende evitar la dilación de las administraciones, por demás conocida, eximiendo de la presentación de gestiones y procedimientos que son fundamentales, lo cual a todas luces es improcedente, porque las razones son improcedentes.

La tolerancia, flexibilidad, ineficiencia, omisión y dilación de las administraciones, para atender a las diversas situaciones que afectan al interés público, deterioran el quehacer institucional de cara a las y los habitantes quienes esperan respuestas efectivas, pero además fomenta la ilegalidad, la impunidad y genera una tendencia a modificar los modelos sociales, creando anti valores y por ende estimula la corrupción lo cual, es a todas luces, contrario a las políticas de Buen Gobierno, la lucha contra la corrupción y el enfoque de Derechos Humanos que esta misma Defensoría ha venido impulsando de diferentes formas, desde hace prácticamente dos décadas.

En cuanto al tema de la titulación, el artículo 33 debe ser claro en cuanto al tema de los beneficiarios secundarios, con el fin de dejar puntualmente establecidas las reglas de participación de los beneficiarios secundarios. Tanto los beneficiarios primarios, así como los secundarios deberían encontrarse incorporados en las definiciones plasmadas en el artículo 3 del proyecto.

En cuanto a lo señalado en el artículo 35 sobre los requisitos del terreno de vivienda actual y las disposiciones urbanísticas mínimas, derivadas de la aplicación de la flexibilización de normas urbanísticas del artículo 25, nuevamente es imperante señalar que la redacción del artículo no debería circunscribirse a un tema de mínimos requisitos, sino del cumplimiento cabal de disposiciones y condiciones óptimas para su funcionamiento. Sobre el particular, la Defensoría ha señalado oposición a la redacción y exoneración de los requisitos técnicos bajos los parámetros establecidos en el artículo.

Asimismo, la redacción del párrafo no es muy comprensible en cuanto a los alcances y efectos del incumplimiento de las disposiciones señaladas en el artículo. Si el incumplimiento es atribuible a un tema de afectación del terreno por razones fuera de responsabilidad de administrados y administración, esta

Defensoría efectivamente avala la reubicación por razones de salud y seguridad; sin embargo, si el incumplimiento de las disposiciones es atribuible a los beneficiarios, esto debería ser una causal para desestimar la solicitud como efecto del incumplimiento del procedimiento establecido.

En cuanto a lo indicado en el artículo 36 nuevamente se indica la poca claridad de los beneficiarios secundarios y las razones por las que este tipo de infraestructura debe ser para este tipo de beneficiarios. Esta Defensoría debe señalar nuevamente la redacción con respecto al tema.

El artículo adolece además de criterios más técnicos sobre los alcances de la construcción, máximo si el artículo se denomina "*Requisitos del terreno para constitución de condominios verticales de interés social*", lo cual debería incluir el cumplimiento de las normas de fraccionamientos, de construcciones y demás contempladas en el Código Urbano.

En cuanto al trámite de titulación, en el inciso c) del artículo 37, se insiste en el tema de las contrataciones siendo que el artículo 22 plantea la contratación interna necesaria. Lo anterior debe ser de análisis que permita maximizar los recursos públicos. Aunado a lo anterior, el traspaso señalado en el inciso d), debe efectuarse siempre y cuando los beneficiarios cumplan con los requisitos totales para ello y en cuanto al tema del movimiento único registral, este es un tema estrictamente registral que debería ser de conocimiento del Director General de Registro de la Nacional.

Sobre este tema del trámite de titulación bajo esta modalidad, sea en este o cualquier otro proyecto de ley futuro, la Defensoría considera que, de la misma forma en que procede un plazo de 10 años para vivienda de interés social y 15 años para las adjudicaciones de las parcelas del Inder, estos proyectos, deben llevar consigo limitaciones con un plazo de al menos 10 años. Esto asegura además la inversión del estado costarricense.

Con las limitaciones presupuestarias actuales que ha afectado a toda la administración pública y que ha sido promovido por el mismo Gobierno, no se comprende, cómo es que se pretende la creación de un fondo adicional para el financiamiento. Máxime si el artículo 38 pretende realizar contrataciones externas.

En razón de lo anteriormente expuesto, esta Defensoría no concuerda con la redacción del proyecto y, por ende, tampoco de las reformas planteadas, por las razones indicadas en este criterio.

2. En relación con la creación de esta nueva ley, la Defensoría considera que Costa Rica ya tiene suficientes leyes y reglamentos y particularmente para la atención de los asentamientos informales, no es la excepción. En la Política Nacional de Vivienda también se estipula su atención.

Citaremos varios ejemplos de lo anterior:

- Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios 2760 del 16 de junio de 1961:

Artículo 8º.-El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo atenderá, dentro de sus posibilidades, el problema de realojamiento de las personas desplazadas de los tugurios por la aplicación de esta ley, en tanto no sea resuelto por los propios interesados; igualmente corresponde a la Municipalidad del respectivo cantón, emprender programas de renovación integral de áreas, de acuerdo con las previsiones de esta ley.

- La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley 7052 el artículo 59 indica que el BANHVI podrá destinar hasta un 40% de los ingresos anuales del FOSUVI para subsidiar mediante las entidades autorizadas del SFNV la adquisición, segregación y adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de vivienda en proyectos individuales

o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario. Adicionalmente, el artículo 6 inciso h) reconoce la competencia que tiene el Estado para formular una serie de políticas en materia de vivienda, mismas que son emitidas por el MIVAH en su función rectora en esta materia, específicamente aquellas relacionadas con la demanda geográfica de vivienda insatisfecha, función que se caracteriza por la potestad para definir las políticas generales de vivienda y el establecimiento de las prioridades de atención. Es por ello que, adicional a la Ley 7052, la Política Nacional de Vivienda ofrece lineamientos para atender los asentamientos informales.

- Política Nacional de Vivienda: En el Eje Político-Administrativo de la Política Nacional de Vivienda se pretende la creación del Sistema Nacional de Hábitat Humano que operará bajo la dirección del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos con el fin de que vincule y coordine los planes, programas, acciones e intervenciones públicas y privadas dirigidas a la satisfacción de las necesidades de vivienda y de los Asentamientos Humanos.
- Directriz N° 36-MP-MIVAH-2018 de 01 de noviembre de 2018 Bono colectivo para Obras Comunes y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos prioriza la atención a través de la modalidad de Bono Colectivo. Corresponde al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, tomar en cuenta el grado de integralidad y multisectorialidad de las intervenciones que se proponga realizar en los asentamientos humanos, sus perspectivas de éxito para aliviar condiciones de vulnerabilidad, su efectividad para propiciar la inclusión social y Derecho a la Ciudad.
- Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda artículos 24, 24 bis, 34 y 39 señalan:

Artículo 24.-Sujetos de crédito o de subsidio: El financiamiento o la asignación de recursos para el programa de erradicación de tugurios y asentamientos en precario y para casos en extrema necesidad, se podrá aplicar en proyectos o casos individuales que cumplan con las directrices que al efecto establezcan el Ministerio de Vivienda y la Junta Directiva del BANHVI. También se podrá otorgar este financiamiento para la tramitación de casos individuales en la forma dispuesta por las presentes normas. (...)

Artículo 24 BIS. -Procedimiento para proyectos preferenciales: El BANHVI dará preferencia a los proyectos y casos individuales de erradicación de tugurios y de extrema necesidad en el sitio donde se ubican y cuando el terreno sea propiedad del BANHVI, de una Entidad Autorizada o de un ente público

Para ejecutar el presente programa, se deberá aplicar el siguiente procedimiento, sin perjuicio de las regulaciones que contendrá el cartel a que se hace referencia más adelante y que será el cuerpo normativo que responda a las necesidades específicas de cada proyecto:

- 1) *El MIVAH selecciona los sitios a atender y define las características generales de la intervención, con base en los criterios que determine. (...)*

3. Financiamiento: en el artículo 40 de este proyecto de ley se señala que el Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención tendrá dentro de las fuentes de financiamiento el 12%, como mínimo, de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, así como donaciones de instituciones públicas, municipalidades, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales y particulares en general.

Es del conocimiento de todas y todos que los diputados y las diputadas de la República hicieron un recorte a todos los presupuestos de las instituciones públicas y el del BANHVI particularmente, de acuerdo a lo señalado por el señor Dagoberto Hidalgo, Gerente General del BANHVI, mediante oficio GG-OF-0065-2021 de enero del 2021, sufrió un recorte de ₡ 45.198.000.00 millones de colones, así como que en el año 2019 únicamente recibió el 50% de lo recaudado por concepto de impuesto solidario y en el año 2020 no recibió recursos por este concepto. Con este debilitamiento en el presupuesto será difícil poder financiar el fondo que se pretende crear.

En ese mismo sentido, las municipalidades también se vieron afectadas por el recorte presupuestario, por lo que también existirían limitaciones para disponer de sus recursos para dicho fondo, así como las demás instituciones.

4. Fortalecimiento del MIVAH: Por último, más que la creación de una nueva ley, como se señaló en el punto 1, más bien lo necesario es fortalecer el rol del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos por medio de una ley y no que dependa de una norma presupuestaria, como lo ha sido desde que se creó.

Por lo tanto, la Defensoría no identifica como necesario la creación de una nueva ley para la atención de los asentamientos informales, sino más bien, promover la creación de una ley para fortalecer al MIVAH como Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y entonces, facilitar la debida y oportuna atención del efectivo y pleno disfrute del acceso a vivienda digna para las y los habitantes que se ubican en asentamientos informales en el país.

Cordialmente,

Catalina Crespo Sancho, PhD
Defensora de los Habitantes de la República

E: MG/AVH/MMG
A: HD/ TMR