



Como resultado de investigación sobre Sistema Financiero para Vivienda

Defensoría urge nuevo modelo para tramitar bonos de vivienda

- *Estudio de la Defensoría, entre los años 2012 y 2017, utilizó una muestra probabilística de 40 proyectos de vivienda, en seis regiones del país.*

Jueves 30 de agosto de 2018. La Defensoría de los Habitantes considera urgente un nuevo modelo de gestión para la tramitación de bonos de vivienda de interés social, que garantice un rol activo y protagónico del Estado en la definición de las y los beneficiarios.

A esta conclusión llegó la Defensoría luego de realizar un análisis crítico y propositivo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), con el objetivo de determinar si realmente constituye un instrumento efectivo para el combate de la pobreza.

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley No. 7052) se creó con la misión de procurar solucionar el problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios. Está integrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Banco Hipotecario de la Vivienda y las entidades autorizadas, las cuales son las encargadas de tramitar, calificar y aprobar o rechazar, técnicamente, las solicitudes de postulación al beneficio del Bono Familiar de Vivienda.

La investigación realizada por la Defensoría se enmarcó en un periodo de estudio entre los años 2012 y 2017, se utilizó una muestra probabilística de 40 proyectos de vivienda de los 101 ejecutados en esos años que brindaron solución habitacional a un total de 6607 familias; y se desarrolló en las seis regiones del país: Central, Pacífico Central, Chorotega, Brunca, Huetar Norte y Huetar Caribe-Atlántica.

Entre los hallazgos de la investigación destacan:

-No hay un rol protagónico del Estado en la definición de los futuros beneficiarios. Desde la perspectiva de las y los habitantes se evidencia que el Estado no es quien busca a las familias, sino que son sujetos privados los que en principio captan a los potenciales beneficiarios de los proyectos de vivienda, o en su defecto son los habitantes los que ubican a los desarrolladores para iniciar un proyecto de vivienda. 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 identifique familias de extrema pobreza que requieran de una vivienda, así como las zonas para desarrollar los proyectos.	-Que a pesar de que la Contraloría General de la República desde el año 2013 y la Defensoría le ha ordenado al BANHVI una mayor fiscalización de los proyectos de vivienda, en las entrevistas realizadas a las familias de proyectos de vivienda de interés social se observaron deficiencias en infraestructura de las viviendas y de las calles; además los beneficiarios señalaron estar sufriendo problemas de malos olores por el mal funcionamiento de los tanques sépticos, problemas con el sistema eléctrico y filtraciones de agua, entre otros.
-No existe un registro real y actualizado a nivel país, donde se ubique en forma espacial la mayor necesidad de vivienda para familias de extrema pobreza.	-Que si bien la Ley No. 7052 prevé sanciones para las entidades autorizadas y los desarrolladores cuando comenten un error o irregularidad en la tramitación de bonos, escogencia de beneficiarios, mala escogencia de terrenos, problemas constructivos severos en las viviendas,

	dilación injustificada en inicio de construcción de viviendas y/o entrega de viviendas, a la fecha no se conoce de ningún proceso abierto en contra de alguna entidad autorizada.
-Que de acuerdo a lo señalado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos tampoco hay un registro actualizado del número exacto de precarios a nivel urbano y rural.	-Existen omisiones de información para los posibles beneficiarios, tratándose de conocer sobre los avances en el trámite iniciado; existen casos donde las personas que solicitaron un bono, no hayan recibido información sobre el trámite realizado, quedando en indefensión, denuncia muy frecuente en la Defensoría de los Habitantes.
-De acuerdo a las 498 entrevistas realizadas por la Defensoría se evidenció que habían casas abandonadas, alquiladas, prestadas o mejoradas en el corto plazo a partir de su entrega, lo que supone una inadecuada escogencia de las familias beneficiadas y demuestra que el beneficio no siempre llega a las personas de extrema pobreza.	-De conformidad con las entrevistas realizadas se logra constatar que debido a la tramitología existente los plazos para la aprobación de proyectos de vivienda son extensos, lo cual viene en detrimento de un disfrute oportuno y pleno del derecho a la vivienda digna y adecuada. Hay carencia de protocolos o manuales sencillos y claros de gestión y coordinación del proceso de adjudicación de un bono de vivienda o proyecto de vivienda de interés social.

Así las cosas, en su Informe Final con Recomendaciones, dirigido al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y al Banco Hipotecario de la Vivienda, la Defensoría de los Habitantes recomendó, entre otras cosas, fortalecer el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a partir de un rol protagónico de las instituciones competentes, con cambios en su modelo de gestión para que sea accesible a la población que se encuentra en condiciones de pobreza. Asimismo, que se analice la situación particular de grupos vulnerables como el de las personas adultas mayores, de tal forma que se reforme el Reglamento para la Tramitación de Bonos Familiares de Vivienda a Personas Adultas Mayores Solas, y se permita la permanencia de una persona acompañante del beneficiario directo del bono.

También, la Defensoría señaló la importancia de implementar mecanismos paralelos de supervisión y fiscalización, que garanticen que las empresas

desarrolladoras y las Entidades Autorizadas realizan una adecuada labor en la tramitación de proyectos de vivienda y bonos individuales. Además, de protocolos y manuales que favorezcan el acceso a la información para los posibles beneficiarios, entre otras cosas.

Oficina de Prensa

Defensoría de los Habitantes