



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

29 de enero de 2021

**MIVAH-DMVAH-0063-2021**

Señores (as)  
Junta Directiva  
Banco Hipotecario de la Vivienda

**ASUNTO:** Criterio sobre expediente 22.222

Estimados (as) señor (as):

Reciban un cordial saludo. Por medio de la presente doy respuesta a las inquietudes expuestas en Junta Directiva sobre de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos Humanos Informales e Irregulares, el cual se tramita en el expediente legislativo 22.222.

### **Asignación de competencias al MIVAH**

Es conocido que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos carece de un marco legal propio, sin embargo, esto no es impedimento para que las leyes le asignen competencias. Existen múltiples precedentes de normas de rango legal que le asignan funciones al MIVAH, según se detalla en el siguiente cuadro:

29 de enero de 2021

MIVAH-DMVAH-0063-2021

Número de ley	Nombre de la ley	Número de artículo	Competencias
Ley N°6999	Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles	5, inciso c)	<p>Los traspasos de inmuebles a personas físicas, destinados a vivienda popular. El monto de la exención, así como la lista de las instituciones, serán establecidos conjuntamente por los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Asentamientos Humanos.</p> <p>En el caso de traspasos hechos por empresas privadas, se requerirá una certificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en la que conste que los inmuebles por ellas transferidos cumplen con los requisitos señalados para la construcción de vivienda popular, y que su valor se encuentra dentro del límite fijado en el párrafo anterior.</p>
Ley N°7527	Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos	67 inciso b)	<p>Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación.</p>
Ley N°7769	Ley de Atención a las Mujeres en Condiciones de Pobreza	11	<p><b>Listas de participantes.</b> Anualmente, en enero, la Comisión nacional interinstitucional de atención a las mujeres en condiciones de pobreza deberá enviar, al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, la lista de mujeres que participaron en los programas</p>

29 de enero de 2021  
MIVAH-DMVAH-0063-2021  
Página 3 de 8

			<p>establecidos en la presente ley durante el año anterior. La inclusión en esta lista dará prioridad a las mujeres para ser beneficiarias del bono gratuito de la vivienda, de acuerdo con los requisitos de ley.</p> <p>Para el cumplimiento de estas disposiciones, ese Ministerio diseñará un programa específico anual, que deberá presentarse ante la Comisión interinstitucional y será evaluado semestralmente.</p>
Ley N°7935	Ley Integral para la Persona Adulta Mayor	26 y 30	<p><b>ARTÍCULO 26.-</b> Financiamiento</p> <p>El Ministerio de Vivienda deberá elaborar normas especiales que permitan la adjudicación expedita de bonos familiares de la vivienda a la población adulta mayor que los requiera.</p> <p><b>ARTÍCULO 30.-</b> El Banco Hipotecario de la Vivienda deberá promover la adjudicación del derecho de uso y habitación de viviendas a favor de las personas adultas mayores que carezcan de ellas. La regulación de este derecho será responsabilidad del Ministerio de la Vivienda, según las recomendaciones del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor.</p>
Ley N°8764	Ley General de Migración y Extranjería	33, párrafo final	<p>(...) La Dirección de Migración y Extranjería, con base en criterios emitidos por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el IMAS, podrá exonerar a las personas extranjeras de dicho pago, cuando la condición socioeconómica así lo justifique. Además, podrá hacerlo, mediante resolución fundada, cuando por medios razonables se determine dicha situación de vulnerabilidad social.</p>

Fuente: MIVAH



**Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos**

29 de enero de 2021  
MIVAH-DMVAH-0063-2021  
Página 4 de 8

La posibilidad jurídica de que el legislador le asigne ciertas funciones al MIVAH ha sido validada por la Procuraduría General de la República, que en su dictamen C-180-2017 indicó:

“Al estudiar el expediente legislativo No. 18067, en el que se discutió el proyecto de ley que dio origen a la Ley No. 9354, puede notarse que en el proyecto base se pretendía únicamente modificar el artículo 67 de la Ley de Arrendamientos en cuanto al porcentaje de la tasa de inflación acumulada de la cual depende el aumento de los montos de los alquileres. Pero durante la discusión y trámite del proyecto de ley, el diputado Óscar López Arias presentó una moción para incluir el texto el artículo 2° que finalmente fue aprobado y que establece el deber del MIVAH de realizar la publicación objeto de esta consulta.”

En general, sobre la posibilidad de que un Ministerio que carece de ley de creación tenga competencias, la misma Procuraduría, en su Opinión Jurídico OJ-145-2002, en relación con el Ministerio de Comercio Exterior indicó:

“En el mismo sentido, señalamos antes de la creación formal del Ministerio de Comercio Exterior:

En lo que se refiere al Ministerio de Comercio Exterior, tenemos que la Ley de Presupuesto prevé su existencia y organización externa, pero no le atribuye competencias. Por lo que la sola norma atributiva de competencia lo es la Ley del Impuesto sobre la Renta. Consecuentemente, el Ministro de Comercio Exterior sólo es competente para emitir los reglamentos previstos en el artículo 60 de dicha Ley.”

De lo anterior se infiere que el legislador tiene potestades suficientes para establecer competencias a ministerios, pese a que estos carezcan de una ley de creación.

Pese a lo anterior, es notorio que resultaría conveniente que el MIVAH cuente con un marco legal propio para la consolidación jurídica de su existente, es por ello que se han presentado múltiples iniciativas legales en ese sentido, según se observa en el siguiente cuadro:

29 de enero de 2021  
MIVAH-DMVAH-0063-2021  
Página 5 de 8

Expediente	Nombre	Fecha de presentación	Fecha de vencimiento ordinario
11298	Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos	27 de junio de 1991	1 de noviembre de 1995
15934	Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos	20 de junio de 2005	19 de diciembre de 2005
18876	Ley de Creación del Ministerio de Vivienda	20 de agosto de 2013	2 de julio de 2014

Fuente: Asamblea Legislativa

Dado que ninguna de estas iniciativas ha fructificado, todavía el Ministerio carece de un marco legal propio. Sin embargo, lo anterior sea un impedimento para que otras leyes le asignen funciones, en consideración de los poderes que tiene el legislador para dichos efectos.

Pese a lo anterior, la observación que se genera desde el BANHVI ofrece la oportunidad de aprovechar el mismo artículo 4 de la Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos Humanos Informales e Irregulares para crear formalmente al MIVAH, lo cual se complementaría con una reforma al artículo 23 de la Ley General de la Administración Pública para incluir al Ministerio como parte del Poder Ejecutivo. Dicha posibilidad se consultará con los demás actores involucrados en el proyecto, especialmente con el Despacho del Diputado Luis Fernando Chacón.

### **Destino legal de los fondos del BANHVI**

El Fondo para Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención (FOPRUZI) se ha planteado como un nuevo fondo del BANHVI, el cual se alimenta, en parte, de al menos un 12% de los recursos del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI).



Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

29 de enero de 2021  
MIVAH-DMVAH-0063-2021  
Página 6 de 8

Desde el BANHVI se tiene la preocupación de que el FOSUVI ya tiene asignado por el legislador destinos específicos que se variarían mediante la presente ley, además, que el FOSUVI tiene reglas especiales que no se cumplirían con el proyecto de ley en cuestión.

Al respecto, se indica que no hay contradicción alguna entre el hecho de que los fondos salgan del FOSUVI y se rijan por las disposiciones del FOPRUZI, definiéndose una población meta específica y reglas de utilización de recursos, pues según el reciente dictamen de la Procuraduría General de la República C-016-2021, en donde se planteaba una duda similar entre los recursos del FOSUVI provenientes del Fondo de Asignaciones Familiares (FODESAF), es competencia del legislador definir dichos parámetros:

“Esta referencia a los objetivos de la ley constitutiva del fondo de destino, que tratándose del Fosuvi remite como sabemos a la Ley n.º7052, deja en poder del legislador su definición y la decisión de ampliar la mira hacia otros objetivos sociales que considere de interés público.

Asimismo, el párrafo primero del artículo 5 de la LDSAF contiene otra remisión a la Ley específica de cada programa para que, a su tenor, los organismos jerárquicos superiores de cada institución ejecutora, definan y aprueben la metodología de selección para escoger a los beneficiarios; dando coherencia a la precisión que de estos haga para el caso del Fosuvi la aludida LSFNV.

**Todo esto para señalar que la definición última acerca de cómo debe ejecutarse el aporte de FODESAF al Fosuvi y del alcance de sus beneficiarios entra dentro del campo que válidamente puede regular el legislador;** como, en efecto, consta que hizo con las sucesivas reformas a la LSFNV; para facilitar que otros grupos poblacionales que no necesariamente se hallen en una situación de pobreza o pobreza extrema, tengan opción de contar con un bono de vivienda financiado por el aludido fondo.” (Resaltado es del original)

Por ende, aunque los fondos provengan del FOSUVI, jurídicamente le es válido al legislador asignarlos a fines y reglas diferentes, como sucedería una vez que ingresan en el FOPRUZI.



**Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos**

29 de enero de 2021  
MIVAH-DMVAH-0063-2021  
Página 7 de 8

Se aclara que reformar el FOSUVI para dicho fondo financie los programas de renovación urbana propuestos en el proyecto de ley generaría complicaciones adicionales, pues las reglas del FOSUVI son para brindar bonos de vivienda a “las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos” (artículo 46 de la LSFNV), quedando por fuera personas que no conforman un núcleo familiar o aquellas que anteriormente ya han recibido bono. Además, que el FOPRUZI podría financiar obras de infraestructura sin que existan unidades habitacionales, opción que no se contempla para el FOSUVI. Por lo anterior, en vez de intentar reformar el FOSUVI para compatibilizar sus reglas con las necesidades que pretende atender la ley, resulta más práctico que el legislador cree un nuevo fondo, con reglas especiales propias, que se ajusten a los requerimientos especiales de los asentamientos informales e irregulares, pese parte del financiamiento de dicho fondo provenga del FOSUVI.

### **Potestad de fiscalización del BANHVI**

Uno de los motivos para incluir al MIVAH y a las Municipalidades como entidades autorizadas es que sean parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del cual el BANHVI es el ente rector, lo cual le faculta, entre otras cosas, a fiscalizar y supervisar la ejecución de los fondos que el Banco otorgue, así como sucede con el resto de las entidades autorizadas.

Si fuera que el MIVAH y las Municipalidades no fueran parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI, para fiscalizar los recursos que gire al FOPRUZI, requeriría de una disposición expresa que así lo habilitara, pues sin una reforma legal del alcance de las competencias del BANHVI para extender sus competencias fuera del Sistema el BANHVI carecería de dicha competencia. Debido a lo anterior, si se desea excluir a las entidades proponentes de programas de renovación urbana como entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se requerirían de mociones adicionales para brindarle la competencia de fiscalización al BANHVI sobre dichos recursos.



**Despacho Ministerial  
de Vivienda y  
Asentamientos Humanos**

29 de enero de 2021  
MIVAH-DMVAH-0063-2021  
Página 8 de 8

Agradecemos toda la retroalimentación brindada por el BANHVI hasta el momento, muchos de los aspectos señalados pueden fortalecer vía moción el proyecto de Ley de Transformación y Titulación de los Asentamientos Humanos Informales e Irregulares, el cual es una oportunidad importante para la atención de las familias que viven en estos sitios y que a la fecha no ha sido posible brindarle una solución adecuada a su situación de vivienda y de hábitat.

Sin otro particular se despide atentamente,

**Irene Campos Gómez**  
**Ministra**  
**Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos**

MIGR/AABS/CAP

Anexo 1:

1. Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos Humanos Informales e Irregulares.

C:

 Archivo