

Al contestar refiérase
al oficio n.º **21359**

28 de octubre, 2025
DFOE-CIU-0498

Señora
Ana Julia Araya Alfaro
Jefe del Área
Comisiones Legislativas II
ASAMBLEA LEGISLATIVA

Estimada señora:

Asunto: Asesoría sobre el texto dictaminado del proyecto de ley denominado “LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)”, expediente legislativo n.º 24.772.

Nos referimos a su oficio AL-CPASOC-1520-2025 del 2 de septiembre de 2025, mediante el cual solicita asesoría de la Contraloría General de la República (CGR) sobre el proyecto de ley denominado “LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)”, tramitado mediante el expediente legislativo n.º 24.772, por lo que se procede a emitir la presente asesoría, conforme a las competencias del Órgano Contralor.

En primer término en razón de que mediante oficio N.º08608 (DFOE-CIU-01559) del 28 de abril del 2025, esta Contraloría General emitió opinión se remite, en lo que corresponde al lo externado en esa oportunidad sobre el texto base, como complemento de las observaciones que en seguido se expondrán.

I. Análisis al texto del proyecto de ley dictaminado.

El análisis del Órgano Contralor se enmarca dentro de sus competencias, por lo que aquellos aspectos del articulado que no correspondan a las atribuciones de la CGR no serán abordados, ya que dichos temas son competencia de otras instancias especializadas, conforme al ordenamiento jurídico vigente. En ese contexto, se exponen las siguientes observaciones:

DFOE-CIU-0498

2

28 de octubre, 2025

En relación con la definición del Bono de Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación (RAMT), incorporada en el inciso p del artículo 3 de la Ley 7052, esta posee una serie de conceptos de carácter indeterminado: (seguridad, salubridad, emergencia, hacinamiento o discapacidad sobreviniente), que si bien, se supeditan a su justificación mediante un informe técnico, en aras de garantizar el correcto y justo otorgamiento de este beneficio, dichos conceptos deben ser definidos mediante criterios objetivos en la ley o en su respectivo Reglamento. Esto es indispensable a fin de evitar amplias discrecionalidades administrativas que puedan comprometer la seguridad jurídica y afectar principios fundamentales tales como el de igualdad, justicia, transparencia y el correcto trámite en la asignación de fondos públicos, así como para asegurar el uso más eficiente de esos recursos.

En igual sentido, la reforma al artículo 50 que propone el proyecto, en su penúltimo párrafo, en cuanto a la habilitación de instancias autorizadas para la emisión del informe técnico, sea el MIVAH o las Entidades Autorizadas, debe exigir que dichos informes se emitan a partir de una metodología estandarizada, sustentada en lineamientos y criterios técnicos, conformes con la normativa técnica vigente, previamente establecidos por el órgano estatal competente (BANHVI) en coordinación con la rectoría sectorial (MIVAH), que la asignación cuente con la justificación necesaria y que establezca también la respectiva priorización y controles pertinentes. Sin esta base normativa, la asignación de los subsidios quedaría sujeta a la discrecionalidad del evaluador, lo que genera un alto riesgo de priorizar intervenciones de forma inequitativa y de autorizar gastos sin un sustento técnico y financiero-económico sólido. Esto, a su vez, obstaculiza severamente el control posterior, pues impide verificar la pertinencia y eficiencia en el uso de los fondos de la Hacienda Pública.

Si bien mediante el oficio N.º08608 (DFOE-CIU-01559), previamente citado, se advirtió sobre la necesidad de la aclaración técnica del monto tope propuesto para el bono RAMT en el texto base, en esta oportunidad, se advierte con particular preocupación, que en este nuevo texto se suprime el límite máximo del subsidio otorgable como segundo bono establecido en el actual artículo 50, quedando definido únicamente "*de conformidad con la necesidad de cada caso*". Dicha supresión no sólo debilita el control presupuestario del FOSUVI, sino que en la práctica habilita una discrecionalidad administrativa, con riesgo de autorizaciones desproporcionadas en casos individuales. Por razones de legalidad, eficiencia y sostenibilidad financiera, resulta indispensable reintroducir un límite expreso en el articulado o que se definan parámetros técnicos suficientes que delimiten el monto por otorgar y garanticen la razonabilidad y el uso eficiente de los recursos.

En línea con lo anterior, es necesario que se valore requerir como antecedente para el otorgamiento del bono RAMT que, en aquellas viviendas que fueron originalmente construidas mediante bonos financiados por FOSUVI, el BANHVI acredite y asegure que fueron construidas observando los estándares de calidad y especificaciones técnicas requeridas conforme a la normativa vigente y lo contractualmente establecido. De esta forma, se mitiga el riesgo de otorgar recursos RAMT para subsanar obras recibidas con una calidad inferior a la contratada, se encubra las responsabilidades de quienes fueron

DFOE-CIU-0498

3

28 de octubre, 2025

contratados para construirlas, ni sirva de incentivo para construir viviendas sin cumplir con todas las condiciones técnicas exigibles a fin de posteriormente acceder a un nuevo incentivo como el previsto en la reforma.

Adicionalmente, el BANHVI deberá efectuar las verificaciones que correspondan, a fin de acreditar que la solicitud del bono RAMT, para la sustitución parcial o total de componentes constructivos no obedezca a una deficiente entrega de la obra original que amerite la responsabilidad del constructor o desarrollador del proyecto. En consecuencia, tratándose de viviendas originalmente construidas mediante bonos financiados por FOSUVI, el BANHVI deberá verificar y asegurar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de las condiciones contractuales establecidas en el contrato de obras y el presupuesto detallado, garantizando la calidad de las obras. De esta forma, se mitiga el riesgo de otorgar recursos RAMT para subsanar obras recibidas con una calidad inferior a la contratada.

Asimismo, si bien se comprende y comparte el objetivo de la iniciativa sobre prolongar o restituir la vida útil de las viviendas, mediante la sustitución parcial o total de componentes constructivos, la propuesta de entregar hasta dos bonos RAMT debe quedar sujeta a una regulación estricta, que, como mínimo, establezca las condiciones de temporalidad y los criterios técnicos de elegibilidad para acceder al beneficio; en particular corresponde fijar un plazo mínimo entre la entrega del bono original y la solicitud de un segundo bono en su modalidad RAMT; así como establecer los criterios técnicos que permitan, a partir de la evaluación efectuada por profesionales calificados, excluir del otorgamiento del bono RAMT los casos que evidencien abandono, descuido o mal uso de la vivienda.

Además, se debe excluir el otorgamiento del Bono RAMT para aquellas viviendas con daños o defectos que se encuentren cubiertos por la garantía de vicios ocultos obras contratadas y financiadas con otro Bono de Vivienda; en tales casos, corresponderá exigir al contratista la reparación que proceda conforme a la garantía y al contrato, sin recurrir a recursos del RAMT.

En reiteradas oportunidades, esta Contraloría General ha señalado la necesidad de que la creación de nuevas obligaciones por parte del Estado deban de estar respaldadas con la fuente de financiamiento correspondiente a fin de que el beneficio otorgado pueda efectivamente aplicarse y que ello, no se haga en detrimento de situaciones también prioritarias que se encuentran reguladas ya en la normativa correspondiente, particularmente, en este caso la Ley N.º 7052. De no hacerse así, se podría estar reduciendo la capacidad del Estado para atender el déficit habitacional cuantitativo.

Por último debe considerar el legislador que, en el caso de la población que habita asentamientos informales a la que refiere la motivación del proyecto de ley, la carencia de un título habilitante sobre el terreno que ocupan limita el otorgamiento del RAMT; por tanto, deben efectuarse consideraciones adicionales en materia de tenencia del suelo. De manera que el proyecto de ley no ofrece una solución para dichas poblaciones que utiliza

DFOE-CIU-0498

4

28 de octubre, 2025

como argumento en la motivación del proyecto, y con ello se debilita la coherencia de la propuesta.

Al respecto, es importante precisar que, conforme al reporte de fiscalización n.º [DFOE-CIU-RF-00002-2025](#)¹ emitido por este Órgano Contralor, se evidenció que, entre el 2021 y 2024, el BANHVI destinó el 18% (₡28.440 millones) de los recursos ejecutados bajo el artículo 59 de la Ley N.º 7052 a la financiación de soluciones orientadas a la erradicación de asentamientos informales brindadas a familias o personas, dicha cifra representó el 7% del total de los recursos ejecutados a través del FOSUVI (₡403.246 millones). No obstante, la ausencia de registros detallados y desagregados (bonos otorgados, tipo de solución brindada y asentamiento de origen) limita la trazabilidad, la transparencia y la verificación de la efectividad de estas intervenciones. Además, se señaló que, de persistir la baja ejecución y la débil coordinación interinstitucional, se restringirá la capacidad del Estado para generar cambios estructurales y se compromete el logro de resultados, con el riesgo de profundizar las brechas territoriales y sociales y de afectar el valor público esperado de las políticas habitacionales dirigidas a esta población.

II. Conclusiones

A partir del análisis efectuado, la Contraloría concluye en la necesidad de establecer mecanismos y regulaciones que delimiten con precisión los supuestos en los que procede el beneficio creado mediante este proyecto, el desarrollo de una metodología de evaluación estandarizada y de acatamiento obligatorio, y la reintroducción de un límite máximo para el segundo bono, a fin de asegurar un uso eficiente y un adecuado control sobre los recursos empleados. Asimismo, su implementación deberá supeditarse a la sostenibilidad financiera y a la priorización de las intervenciones conforme a la planificación institucional y sectorial, sin comprometer las metas y asignaciones de los programas existentes. De esta forma, la reforma planteada en este proyecto de ley operará como un complemento del sistema y no como una redistribución regresiva de los subsidios existentes, garantizando así la atención prioritaria de las poblaciones más vulnerables. Se refiere además a lo externado en el oficio N.º 08608 (DFOE-CIU-01559) emitido sobre el texto base, en lo que resulta aplicable para el proyecto remitido en esta ocasión.

¹ Reporte denominado “**MEDIR PARA TRANSFORMAR: Rendición** de cuentas sobre el uso de los recursos del BANHVI en poblaciones de asentamientos informales” del 30 de julio de 2025, complementario al Informe [DFOE CIU SGP 00001-2025](#) sobre la Atención de Asentamientos Informales y su impacto en la Hacienda Pública.

DFOE-CIU-0498

5

28 de octubre, 2025

Finalmente, la CGR reitera que las observaciones aquí emitidas tienen un carácter orientador y buscan asegurar el cumplimiento de los principios de legalidad, eficiencia y buena gestión de la Hacienda Pública.

Atentamente,

Marcela Aragón Sandoval
Gerente de Área

Marilú Aguilar González
Fiscalizadora

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales

YRO/AMS/GOA/ASS/mrp

Ce: Despacho Contralor, CGR
División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, CGR
G: 2025001021-7
NI: 21464-2025