

**Al contestar refiérase
al oficio N° 5821**

14 de mayo, 2026

DJ-0904

DFOE-CIU-0194

Señora
Guiselle Hernández Aguilar
Área de Comisiones Legislativas VIII
ASAMBLEA LEGISLATIVA
AREA-COMISIONES-VIII@asamblea.go.cr

Asunto: Se emite criterio sobre el texto dictaminado del proyecto de ley denominado "REFORMA A LA LEY N. 8683, LEY DE IMPUESTO SOLIDARIO PARA EL FORTALECIMIENTO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA, PARA FORTALECER LA GESTIÓN LOCAL EN MATERIA DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL" Expediente Legislativo N° 24.995.

Estimada señora:

Nos referimos a su oficio AL-CPEMUN-1154-2026 del 27 de abril de 2026, mediante el cual comunica que la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales, requiere el criterio de la Contraloría General de la República (CGR) sobre el proyecto de ley denominado "REFORMA A LA LEY N. 8683, LEY DE IMPUESTO SOLIDARIO PARA EL FORTALECIMIENTO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA, PARA FORTALECER LA GESTIÓN LOCAL EN MATERIA DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL", tramitado mediante expediente legislativo N° 24.995, texto dictaminado, sobre el cual se procede a emitir el siguiente criterio, conforme a las competencias de este Órgano Contralor.

I. Antecedente (criterio previo emitido por la CGR)

Mediante oficio n.° 24354-2025 (DFOE-FIP-0773) del 23 de diciembre 2025, el Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Finanzas Públicas (FIP) de la Contraloría General de la República se refirió al citado Proyecto de Ley Expediente no. 24.995, cuyo objetivo era, de igual forma, descentralizar la gestión del impuesto solidario y redistribuir sus recursos, asignando en este caso, un 75% de la recaudación a favor de las municipalidades.

Al respecto, este Órgano Contralor formuló una serie de consideraciones, incluyendo la advertencia sobre posibles asimetrías en la distribución de los recursos, toda vez que tanto la base gravable del impuesto como las necesidades de soluciones de vivienda difieren significativamente entre los distintos cantones. De manera que esta disparidad podría requerir mecanismos de redistribución para asegurar la equidad, situación que justifica la pertinencia de un manejo centralizado de los fondos, conforme lo han propuesto otras iniciativas del Poder Ejecutivo a las cuales se sugiere consultar.

También se señaló que la autonomía municipal no es plena ni ilimitada frente al Estado, sino que exige una armonización indispensable entre las competencias locales y los intereses nacionales. Dada la complejidad y multiplicidad de actores en el sector vivienda, es exigible una visión sistémica y coordinada. Se previene expresamente que una descentralización desarticulada en la generación de proyectos podría agravar problemáticas urbanísticas vigentes, tales como el desarrollo de viviendas de interés social desconectadas de los centros de ciudad, carentes de servicios básicos o ubicadas en cantones que no cuentan con planes reguladores ni viabilidad ambiental.

II. En cuanto al proyecto de ley consultado (texto dictaminado)

El referido proyecto de ley propone reformar los artículos 1, 7, 9, 11, 14, 15 y 17 de la Ley de Impuesto Solidario, n°. 8683, con el objetivo principal de fortalecer la gestión local en materia de mejoramiento habitacional y financiar programas de vivienda. Para lograr este fin, la reforma propuesta mantiene la intención de descentralizar la gestión del impuesto solidario y redistribuir sus recursos, asignando un porcentaje de la recaudación a favor de las municipalidades.

El texto dictaminado establece que este impuesto directo se crea expresamente a favor de las **municipalidades** y el Gobierno central, estableciendo que a nivel local, le corresponde a cada municipalidad la administración, fiscalización y recaudación del tributo dentro de su respectiva jurisdicción cantonal. A nivel del Gobierno central, los principales beneficiarios e instituciones ejecutoras de los fondos son el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), quienes reciben parte de los recursos para proyectos de infraestructura.

Para lo anterior, el artículo 1 detalla cómo se deben distribuir los ingresos provenientes del impuesto, asignando un **40% para las municipalidades**, porcentaje debe destinarse a financiar programas de remodelación, ampliación, mejoras y terminación de viviendas para familias que se encuentren en condición de vulnerabilidad o que tengan ingresos medios. Las municipalidades están autorizadas a utilizar hasta un **10%** de su parte correspondiente para cubrir gastos administrativos.

El **60%** restante lo destina al **Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos**, rubro que se destina a financiar el "Fondo del Bono Colectivo", el cual busca promover la inversión en

infraestructura social y comunitaria. Se estipula que el BANHVI no podrá gastar más de un **7%** de la totalidad de los recursos del impuesto en labores administrativas.¹

III. Criterio del órgano contralor en torno al nuevo texto dictaminado

1. Cambios de los fines originales de la Ley N.º 8683

La Ley N.º 8683 fue concebida para crear un impuesto directo a favor del Gobierno central, cuyo producto se destina, exclusivamente, a financiar los programas públicos dirigidos a la **dotación de vivienda digna, para personas y familias en condición de pobreza y pobreza extrema**. Sin embargo, el Expediente N.º 24.995 ahora propone destinar el 40% de lo recaudado para **financiar programas de remodelación, ampliación, mejoras y terminación de viviendas de familias en condición de vulnerabilidad o ingresos medios**; lo que constituye un riesgo crítico al ampliar los beneficiarios hacia sectores con mayor capacidad económica sin estudios técnicos que justifiquen este cambio; se corre el riesgo de desatender a la población en condición de pobreza y pobreza extrema, diluyendo el impacto del flujo de capital en los sectores más críticos. Además, este nuevo texto del proyecto de ley, tiene como consecuencia la exclusión de subsidios a familias en condición de pobreza o pobreza extrema que no cuentan con una propiedad y vivienda inscrita a su nombre, así como también excluye la atención de asentamientos informales, a pesar de que concentran a miles de familias que ocupan un espacio urbano o rural sin tenencia del suelo, en condiciones de precariedad habitacional, carencia de servicios públicos, falta infraestructura urbana y además suelen ubicarse en zonas de alto riesgo, según lo externó la CGR en el informe [DFOE CIU SGP 00001-2025](#).

Además, incluir conceptos indeterminados como **“familias en condición de vulnerabilidad o ingresos medios”** como sustitución a **“condición de pobreza y pobreza extrema”** según lo establecido en la normativa vigente, puede 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 asegurar el uso más eficiente de esos recursos.

2. Nuevas competencias asignadas a las Municipalidades

Como primer antecedente, se tiene que mediante la **Ley N.º 10199** (Ley de Vivienda Municipal) se otorgó facultades a las Municipalidades para el **desarrollo y gestión de**

¹ Es importante mencionar que, aunque el artículo 1 estipula claramente la distribución de ingresos del 40% y 60%, el artículo 17 del mismo proyecto de ley indica posteriormente que las municipalidades deberán transferir un **50%** de lo recaudado al Ministerio de Hacienda, para que este a su vez lo transfiera al BANHVI. Esta discrepancia en los porcentajes es una particularidad presente en el texto dictaminado actual).

nuevos proyectos de vivienda sobre terrenos de propiedad municipal, utilizando figuras como el usufructo habitacional. Sin embargo, el proyecto de Ley, Expediente N.º 24995 , ahora también habilitaría un **nuevo marco jurídico para financiar remodelaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de viviendas en propiedad privada, ya que en su artículo 1, inciso a)** se establece que el 40% de lo recaudado por cada municipalidad por concepto de este impuesto deberá destinarse a financiar programas de remodelación, ampliación, mejoras y terminación de viviendas en condición de vulnerabilidad o ingresos medios dentro de su jurisdicción cantonal. Por lo que, se estarían ampliando las facultades municipales en materia de vivienda, lo cual exige, entre otros, capacidad técnica especializada, mecanismos de fiscalización del gasto y de verificación de la titularidad registral mucho más rigurosos para evitar nulidades en el otorgamiento de fondos públicos.

Cabe señalar que, a pesar de que la Ley N.º 10199 entró en vigencia en agosto del 2022 no se aporta mayor detalle de la implementación y resultados de la aplicabilidad de dicha ley, lo anterior como insumo para dictaminar la viabilidad de asignar nuevas funciones municipales vinculadas al tema de vivienda.

También se considera necesario valorar la armonización del artículo 7, que impone a los sujetos pasivos la presentación de una declaración jurada (cada 3 años) ante las municipalidades, para actualizar el valor fiscal del bien inmueble, y la ley de impuesto a los bienes inmuebles, n.º 7509, que también impone la misma obligación, pero cada 5 años, considerando la ley de simplificación de trámites, los recursos con que cuenta el sector municipal y evitar duplicidad de trámites, procurando mejorar la gestión.

3. Riesgos de fragmentación territorial del Fondo Solidario

La asignación de funciones de administración y el destino local del 40% de lo recaudado plantea dudas sobre la justicia distributiva del tributo. Al territorializar el 40% de los ingresos, se transforma un tributo de solidaridad nacional en un modelo de reinversión local, lo que debilita la capacidad del Estado para compensar las brechas de desarrollo en las zonas más deprimidas del territorio que carecen de base imponible para este impuesto, ya que podría existir una contradicción entre la ubicación de los sujetos pasivos del impuesto y la ubicación de la demanda de vivienda social. Por ejemplo, una familia en condición de vulnerabilidad en un cantón con baja recaudación tendría menos posibilidades de acceder a una mejora habitacional que una familia en un cantón próspero, lo que podría vulnerar el principio de igualdad ante la ley y justicia distributiva en el uso de los fondos de la Hacienda Pública.

En este sentido, los cantones que cuenten con mayor cantidad de inmuebles habitacionales de alto valor, donde se puede concentrar la mayor recaudación del tributo, no necesariamente poseen los mayores índices de déficit habitacional, por lo que bajo el esquema propuesto, estos cantones podrían acumular excedentes de recursos para

programas de mejora para familias en condición de vulnerabilidad o **ingresos medios**, mientras que cantones con mayor déficit habitacional con pobreza o pobreza extrema pueden tener nula o poca recaudación de este tributo, quedando excluidos de ese 40% de inversión, profundizando la desigualdad territorial.

Es importante considerar que ante la consulta de un texto distinto al que se somete en este momento, la Contraloría había señalado² que la distribución de la base gravable, así como del fin último a que se aplicarían los recursos, difiere entre cantones, por lo que requiere que su distribución de fondos sea conforme a una repartición equitativa según los requerimientos de soluciones de vivienda, y que esta situación es la que podría estar justificando un manejo centralizado de los recursos como en la actualidad. A lo anterior se suma, que la problemática del déficit habitacional es de índole nacional, que demanda un abordaje sistemático y fundamentado en las necesidades nacionales de vivienda social.

Además, en el presente proyecto de ley, no se tiene claridad de la existencia de un análisis de recaudación histórica así como el detalle del déficit habitacional por cantón que sustente que los recursos serían asignados de manera proporcional a donde existe mayor problemática en vivienda social. El riesgo de desatender a los sectores más críticos es una realidad técnica, evidenciada por la CGR mediante el informe [DFOE-CIU-IAD-00006-202](#), en el cual se determinó que bajo el esquema actual, el 20% de los casos de subsidios en vivienda analizados no se enfocaron en las zonas de mayor necesidad social; de manera que transferir facultades a los municipios para financiar programas de mejora de vivienda, sin conocer su capacidad técnica y operativa, puede replicar las debilidades en la priorización de la asignación de los recursos y el riesgo de profundizar la regresividad del impuesto.

4. La brecha entre las nuevas responsabilidades técnicas y la realidad municipal

Es importante reiterar lo señalado³ por la Contraloría ante la consulta de un texto distinto al que se somete en este momento, de que las municipalidades, a pesar de gozar de una descentralización territorial, no tienen una autonomía plena e ilimitada con respecto al Estado como ente público mayor; sino que hay una necesidad de armonizar las competencias nacionales y las competencias locales, ya que la materia que integra el fin general de “los intereses y servicios locales” debe coexistir con los intereses y servicios públicos “nacionales” o “estatales” y, en ese tanto, los gobiernos locales siempre se encuentran sujetos a ciertos límites, ya que la descentralización territorial del régimen municipal no implica eliminación de las competencias asignadas a otros órganos y entes del Estado. También se ha indicado que, dada la complejidad del sector vivienda, la multiplicidad de actores y la relevancia social de esta materia, es pertinente tener una visión sistémica y un abordaje apegado a criterios

² Oficio DFOE-FIP-0773(24354) del 23 de diciembre de 2025.

³ Oficio DFOE-FIP-0773(24354) del 23 de diciembre de 2025.

técnicos efectivos, en los que se coordinen y concerten posiciones tanto nacionales como locales.

Ahora bien, la propuesta actual mantiene la descentralización con obligaciones que implica el riesgo de que muchas municipalidades no cuenten con capacidad instalada para cumplir con dichas funciones, toda vez que dicha descentralización no es solo como administración tributaria, sino que implica la gestión y utilización de los recursos para fines específicos. Por ejemplo: exige específicamente que para el otorgamiento de estos subsidios la Administración Municipal o el “**departamento técnico**” verificará que la familia solicitante sea la propietaria del inmueble en el que habita y “**verificará técnicamente**” que la vivienda presente deterioro o problemas estructurales del inmueble antes de aprobar los fondos, además exige que los Municipios deban ajustar toda su normativa interna y sus sistemas de recaudación, fiscalización y gestión de este nuevo tributo. Sobre lo anterior, no se aporta mayor análisis sobre:

- **Razonabilidad del plazo de implementación:** Aún cuando el transitorio único ahora otorga 12 meses para *ajustar su normativa y sistemas de recaudación, fiscalización y gestión del tributo conforme a las nuevas disposiciones*, se desconoce si existe un estudio que sustente la razonabilidad de dicho plazo, esta considerando la disparidad técnica y tecnológica que existe entre las 84 Municipalidades, por tanto pueden existir riesgos importantes para garantizar una operatividad tributaria y la implementación efectiva de un programa de remodelación, ampliación, mejoras y terminación de viviendas de familias.
- **Capacidad Financiera y Operativa:** El artículo 1 establece un 10% para gastos administrativos municipales, pero no se tiene claro la existencia de estudios técnicos que sustenten dicha fijación, para efectos de cubrir, por ejemplo, la contratación de personal de ingeniería, arquitectura, trabajo social, entre otro personal especializado en el sector vivienda, para las nuevas labores, por lo que no hay certeza sobre la razonabilidad y suficiencia del porcentaje asignado para dicha administración, para algunas o todas las municipalidades, lo que a su vez puede comportar riesgos en el cumplimiento de las funciones asignadas y la eficiencia en el uso de los recursos de la Hacienda Pública. Además, existe una indefinición en cuanto al modelo administrativo y operativo que deberán adoptar los gobiernos locales para autorizar, planificar, priorizar y ejecutar los recursos destinados para la remodelación, ampliación, mejoras y terminación de viviendas que dispone el proyecto de ley. A modo de ejemplo, el proyecto se limita a indicar que para otorgar el subsidio se “verificará técnicamente” la vivienda, pero omite establecer un instrumento objetivo (como un avalúo formal) así como una metodología estandarizada de priorización. La falta de establecer instrumentos y criterios unificados que justifiquen técnicamente la necesidad real de la inversión en cada inmueble, puede generar riesgos debido a un alto margen de discrecionalidad, debilitar la transparencia del proceso y afectar el uso eficiente de los recursos municipales.

5. Priorización de la asignación de recursos:

En igual sentido, el nuevo texto de la reforma propone en el proyecto que, las ayudas estarán dirigidas a familias en condición de vulnerabilidad o de ingresos medios, y la municipalidad utilizará la estratificación de ingresos del BANHVI para comprobarlo; asimismo, establece que el departamento técnico de la municipalidad deberá verificar que la vivienda efectivamente presenta deterioro o problemas estructurales que justifiquen la obra de mejora o ampliación.

En ese sentido, se recalca que para el uso más eficiente de los recursos y para establecer las bases de un adecuado control y fiscalización, es indispensable que se cuente con una normativa técnica uniforme y criterios de elegibilidad que impidan la asignación discrecional de fondos, siendo el MIVAH en su condición de rector del sector vivienda el propicio para ello. Aspectos de riesgo como el eventual otorgamiento de financiamiento en casos de abandono, descuido o mal uso de la vivienda, debido a la carencia de criterios técnicos que permitan su verificación o evaluación por personal técnico calificado, amerita su adopción en las regulaciones técnicas a desarrollar como parte de la implementación de la ley.

Además, en línea con lo anterior, se observa una omisión crítica en la redacción del nuevo texto propuesto del artículo 1, inciso a), la cual supedita el otorgamiento del subsidio únicamente a la verificación de deterioro o problemas estructurales de la vivienda. Desde la óptica de la gestión integral del riesgo y el uso eficiente de los recursos públicos, la valoración técnica municipal implicaría una valoración multidimensional y no limitada a la patología constructiva del inmueble, además, por ejemplo, se requeriría la valoración técnica que determine si la vivienda se encuentra en una zona de riesgo ante desastres, de lo contrario resultaría técnicamente improcedente y financieramente ineficiente autorizar inversiones de mejora en viviendas cuya vulnerabilidad por ubicación geográfica determine que la única solución técnica viable sea la reubicación y no la remodelación, ampliación o mejoramiento de la vivienda. Destinar fondos de la Hacienda Pública a viviendas situadas en zonas de alto riesgo no mitigable no estaría acorde con los principios de eficacia y economía del gasto, pues se estaría prolongando la exposición de las familias a condiciones de peligro, en lugar de priorizar soluciones habitacionales que brinden seguridad a las familias.

Tal como se señaló en el reporte, [DFOE-CIU-RF-00001-2025](#), la ausencia de un análisis de riesgos de desastre, la inexistencia de una metodología estandarizada para elaborarlos, así como una débil coordinación interinstitucional, reducen significativamente la capacidad del Estado para comprender, anticipar y gestionar de manera efectiva la vulnerabilidad a la que está expuesta esta población. Lo cual, compromete la toma de decisiones informadas y basadas en evidencia, limita la priorización de intervenciones, perpetúa ciclos de vulnerabilidad y exclusión social, y dificulta procesos clave como el reasentamiento de las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, la adaptación al

cambio climático y la construcción de ciudades y comunidades más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

6. Uso del Bono Colectivo

Se identifica una **contradicción en el texto** ya que mientras el **artículo 1 (inciso b) destina el 60% de los ingresos al MIVAH para el Fondo del Bono Colectivo**, el artículo 17 establece que las municipalidades **sólo deben transferir el 50% de lo recaudado al Ministerio de Hacienda para el BANHVI**. Esta discrepancia del 10% no solo constituye un error, sino que dejaría una parte de los fondos sin un destino legalmente establecido, o por el contrario, haría imposible cumplir con la transferencia del 60% si sólo se obliga a trasladar el 50%. Además, esta inconsistencia conlleva un vicio de inaplicabilidad, inseguridad jurídica e imposibilidad material para la Contraloría General de la República al momento de aprobar los presupuestos municipales, ya que no habría certeza sobre cuál es el porcentaje exacto que la municipalidad debe retener y cuál debe transferir al Gobierno Central.

Por otra parte, cabe señalar que mediante reporte de fiscalización n.º [DFOE-CIU-RF-00002-2025](#) del 30 de julio de 2025, denominado “MEDIR PARA TRANSFORMAR: RENDICIÓN DE CUENTAS SOBRE EL USO DE LOS RECURSOS DEL BANHVI EN POBLACIONES DE ASENTAMIENTOS INFORMALES”, dirigido al MIVAH, BANHVI e INVU, se indicó con respecto al Programa de Bono Colectivo, que entre el 2021 y 2024, que los proyectos ejecutados no se han desarrollado con la finalidad de erradicar las viviendas en asentamientos informales.

Por ende, es indispensable que el uso de dichos recursos sea asignado con base en una metodología de priorización, que permita con esos recursos atender las zonas más vulnerables. Además, en el citado reporte se señaló que, de persistir la baja ejecución de los recursos destinados a la atención de la población proveniente de asentamientos informales, el Estado verá limitada su capacidad para generar cambios estructurales en la calidad de vida de estas poblaciones e incluso podría agudizar la problemática ante la ausencia de respuestas oportunas y sostenibles. Asimismo, en caso de persistir una débil coordinación interinstitucional, se continuará desaprovechando oportunidades estratégicas clave para optimizar recursos y articular soluciones habitacionales más eficientes. En ese contexto, mantener el actual nivel de descoordinación y baja ejecución presupuestaria no solo compromete el logro de resultados, sino que también profundiza las brechas de desigualdad territorial y social, comprometiendo el valor público esperado de las políticas habitacionales dirigidas a la atención de asentamientos informales.

7. Recursos para financiar remodelaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de viviendas a nivel local

El nuevo destino de los fondos excluye a las familias en condición de pobreza o pobreza extrema que no cuentan con una propiedad y vivienda inscrita a su nombre, centrando el beneficio exclusivamente en familias que poseen una propiedad y vivienda propia, sin que haya claridad de la existencia de algún estudio que justifique priorizar y asignar recursos para remodelaciones, ampliaciones, mejoramientos y terminación de viviendas privadas por encima de necesidades más críticas, como la erradicación de asentamientos informales, omisión que conlleva al riesgo de agravar la carga fiscal y la exclusión social. Según el citado Informe [DFOE CIU SGP 00001-2025](#), existen más de 64.000 hogares en precariedad habitacional y 576 asentamientos informales identificados en 61 cantones, con un aumento del 50% desde el 2013.

Lo anterior cobra relevancia, siendo que el citado informe sobre asentamientos informales y su impacto en la Hacienda Pública identificó, entre otros aspectos, que existe una **ausencia de una visión común** entre MIVAH, gobiernos locales, CNE, IMAS, INVU, BANHVI y otros; **limitaciones** en la gestión de proyectos y **escaso control** sobre su evolución y prevención de re-ocupación tras desalojos, mostrando un monto de **¢24,7 mil millones** de impacto económico directo en la Hacienda Pública del 2022 al 2024, por consumo no facturado de agua potable y electricidad, atención de incendios, asistencia por desalojos y otros.

Además se concluyó que: *La gestión pública actual en la atención de los asentamientos informales carece de una visión estratégica común, opera con datos fragmentados y desactualizados, y responde de forma reactiva a una situación que exige planificación, coordinación y acción sostenida. No se puede transformar lo que no se conoce ni se mide bien: mientras el Estado actúe sin un diagnóstico claro, sin análisis de riesgo y sin conexión real entre el nivel nacional y local, continuará invirtiendo en soluciones parciales y aisladas que no logran frenar el crecimiento ni mejorar las condiciones de vida. Esta ausencia de estrategia no solo perpetúa la exclusión social, sino que también impone una carga fiscal creciente, comprometiendo la sostenibilidad financiera y el valor público que el Estado está llamado a garantizar.*

8. Duplicación de Estructuras Administrativas

La pretensión del presente proyecto de que los 84 gobiernos locales desarrollen de forma independiente capacidades técnicas para la inspección, priorización de intervenciones, valoración de deterioro y daño estructural de viviendas así como de efectuar análisis socioeconómicos de familias, tiene el riesgo de implicar una duplicación innecesaria de funciones que puede vulnerar el principio de eficiencia administrativa y generar un gasto operativo redundante para el Estado, considerando que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, bajo la rectoría del BANHVI, posee décadas en la gestión de subsidios.

Además, como se indicó con antelación, a las municipalidades se les otorga un tope del 10% para ejecutar las nuevas funciones, pero no se tiene claridad de un estudio técnico de razonabilidad que sustente dicho porcentaje, pues al estar supeditada a la recaudación efectiva de cada jurisdicción, el monto resultante en aquellos cantones con una baja recaudación histórica de este tributo podría resultar insuficiente para financiar la contratación del personal especializado en vivienda y la adquisición de sistemas y equipos necesarios para cumplir con las nuevas obligaciones legales, de manera que se garantice una adecuada gestión operativa que comprenda la priorización de personas de zonas con mayores índices de pobreza, así como la atención oportuna en la aprobación de los subsidios en plazos razonables y una suficiente gestión de riesgos que incida en la detección y corrección de irregularidades en la asignación de los subsidios, todo lo cual han sido desafíos que, por ejemplo, tratándose del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya se han indicado por la CGR en el citado informe [DFOE-CIU-IAD-00006-2025](#).

Se omite la creación de un Registro Único de Beneficiarios de Mejoramiento Habitacional compartido entre municipalidades, MIVAH y BANHVI. Esta carencia eleva el riesgo de otorgar subsidios redundantes y puede vulnerar los principios de justicia distributiva y economía del gasto público. Asimismo, imposibilita el uso de datos unificados para medir el cumplimiento de las metas nacionales contra el déficit habitacional y garantizar la transparencia en la rendición de cuentas; así como, sin una normativa técnica uniforme para la elección de beneficiarios, se podrían aplicar criterios de elegibilidad heterogéneos, lo que no facilita una toma de decisiones informada y el control posterior. Lo anterior cobra relevancia, siendo que para el caso de Asentamientos Informales, se identificó en el informe [DFOE CIU SGP 00001-2025](#) que existían discrepancias del registro de los gobiernos locales con respecto al registro de Asentamientos Informales de Costa Rica con que cuenta el MIVAH, reflejando una falta de actualización y consistencia de los datos, donde dichas debilidades en su base de información, ha limitado la capacidad del Estado para intervenir de forma estratégica, priorizar recursos y medir resultados.

De esta forma, se dejan rendidas las observaciones consideradas pertinentes por parte de esta Contraloría General, a efecto de que sean valoradas dentro de la potestad de configuración que corresponde a ese Poder Legislativo.

Atentamente,

Hansel Arias Ramírez
Gerente Asociado
División Jurídica

Marcela Aragón Sandoval
Gerente de Área
Área de Fiscalización para el Desarrollo
Ciudades



HAR/MAS/JMJS/fpj

Ce: División de Fiscalización de Operativa y Evaluativa y Despacho Contralor

NI: 9168-2026

G: 2026000830-26