

POLÍTICAS Y PROGRAMAS DE VIVIENDA: EVOLUCIÓN EN COSTA RICA

Jessica Martínez Porras

Universidad Hispanoamericana, Barrio Escalante. / Universidad de Costa Rica, San Pedro de Montes de Oca. / Colegio de Arquitectos de Costa Rica, Curridabat. San José, Costa Rica.

02jekamartinez@gmail.com

Resumen

Costa Rica se ha caracterizado por mantener una fuerte inversión en el sector vivienda desde la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Invu en la segunda mitad del siglo pasado.

Posteriormente, en la década de los ochentas se crea el Sistema Nacional Financiero para la Vivienda (SNFV) y el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), Ley 7052¹, definido como un Banco de “segundo piso”, dado que no presta recursos de forma directa a los beneficiarios, sino que los dispone a través de las denominadas “entidades autorizadas” que pueden ser instituciones financieras públicas y privadas, fundaciones y organismos públicos especializados. Los recursos de ambos fondos son canalizados para desarrollar proyectos dentro de los lineamientos establecidos por el sector vivienda y asentamientos humanos.²

El sistema ofrece subsidios, acceso al crédito hipotecario en condiciones de mercado, y la construcción de viviendas por parte de empresas y entidades del sector privado.

La vivienda ha sido desde entonces un elemento medular en las políticas sociales de los Gobiernos hasta la fecha. Sin embargo, durante las últimas décadas el crecimiento urbano descontrolado ha derivado en una crisis de habitabilidad que disminuye la calidad de vida en las ciudades. El modelo de ciudad extensiva, desarticulada y de baja densidad ha traído consigo el agotamiento del suelo urbano, el abandono de los centros poblados, así como severos problemas de movilidad urbana.

Se realizó en el año 2014 una investigación en la cual se elaboró un modelo donde se logró obtener un balance de costos que permite incorporar vivienda de interés social en edificios mixtos construidos en

¹ El BANHVI es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media. Se creó mediante la Ley 7052.

² La conformación del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, se dio mediante el decreto 10458 del 27 de agosto de 1979, con el 14171 P del 29 de diciembre de 1982 y 14314 P de 22 de marzo de 1983, se modificó la constitución de ese sector.

las áreas centrales de las ciudades. El documento desarrollara los resultados de la investigación y su articulación con los programas de vivienda vigentes.

PALABRAS CLAVE: vivienda, políticas públicas, institucionalidad, localización, suelo.

PRIMERAS POLÍTICAS DE VIVIENDA: MARCO LEGAL E INSTITUCIONALIDAD

En 1954, con la Ley No. 1788 se crea en Costa Rica el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU como Institución Autónoma, con el propósito de asegurar la participación del Estado en la solución del problema de vivienda para las familias de escasos recursos. (PHVAH, 2014, p.34)

El INVU recibe en 1962 el estímulo de la Alianza para el Progreso -promovida por el Gobierno de los Estados Unidos- con mecanismos de financiamiento que permitieron ampliar programas masivos de vivienda popular.³

Se estableció e intensificó a partir de este momento el programa de Vivienda Rural, y se promulgaron las primeras normas (aún vigentes en la actualidad) sobre urbanización y planificación de las ciudades como la Ley de Planificación

Además del INVU, el Sistema Bancario Nacional y otras entidades públicas y privadas, diversificaron la atención de vivienda para otros sectores. Entre ellos, en 1969, se creó el Departamento Central de Ahorro y Préstamo (DECAP), dentro del Banco Crédito Agrícola de Cartago, con el objetivo definido de canalización de recursos financieros y humanos para hacerle frente al problema de vivienda. Esto posteriormente sirvió de base para la formación de las Mutuales de Ahorro y Préstamo. (PNVAH, p. 34)

Sin embargo, según se indica en el documento elaborado por el MIVAH⁴ sobre la historia y orígenes de las instituciones relacionadas con el sector vivienda, cada uno de estos organismos fijaba sus propios objetivos y procedimientos, en materia de créditos, así como, los requisitos para las familias beneficiarias de sus programas. Por lo tanto, no se contó con una política nacional para atender, con integralidad, el problema de vivienda de los sectores de ingresos más bajos.

En la década de los años 70, otras instituciones ponen en marcha iniciativas en el campo de la vivienda de interés social, por ejemplo: el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) -hoy Instituto de Desarrollo Rural (INDER), el Instituto Nacional de Seguros (INS), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), el Sistema Bancario Nacional y Mutuales. Cada una de nuevo actuando bajo objetivos y políticas diferentes, lo que no permitió un abordaje integral del Sector. (PNVAH, p. 35)

A mediados de los años setenta, las conferencias de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos y su Agenda Hábitat, estimulan una profunda revisión institucional (mivah.go.cr), lo que da pie a que en 1979, se nombre por primera vez un ministro de Vivienda (Decreto N° 10299-P) y escasamente un mes después, mediante Decreto 10458-B-DP del 27 de agosto de 1979, se da la creación del sector Vivienda y Asentamientos Humanos, definiéndose como ente rector encargado de emitir políticas y directrices en función de las necesidades y demandas de los distintos estratos socioeconómicos con el propósito de facilitar el acceso a viviendas. (Archivo Nacional 1984-1990)⁵

³ Dentro de su estructura social de ayuda, el INVU establece dos sistemas, uno que se destina a la solución urgente de falta de techo para la familia marginada y de escasos recursos y otro: el Sistema de Ahorro y Préstamo (creado mediante Ley N° 4348 de 1969 reformada posteriormente en febrero de 1973 por Ley N° 5177), que ofrece una serie de ventajas para las familias con capacidad de ahorro.

⁴ www.mivah.go.cr/QS_Historia.shtml.

⁵ HISTORIA INSTITUCIONAL/RESEÑA BIOGRÁFICA. CR-AN-AH-MIVAH-000001-000090

Esta decisión surge entonces influenciada por la Agencia ONU Hábitat, de la Organización de las Naciones Unidas, que busca posicionar la vivienda como un tema de la mayor prioridad política. Por otro lado en el orden interno, una de las secuelas de la crisis de finales de los años setentas y principios de los ochentas, es un incremento de la demanda de vivienda que propicia la formación de un fuerte movimiento social pro vivienda, que incide y profundiza gran parte de los procesos de cambios en la institucionalidad de vivienda, liderada hasta este momento por el INVU. (mivah.go.cr)

Nótese que a partir de este momento, aparece en el escenario político un actor (sector) al que se asigna la rectoría en materia de vivienda, a pesar del artículo 4 del capítulo II de la Ley constitutiva del INVU indicaba que dentro de las finalidades estaba:

“(...) c) Proporcionar a las familias costarricense que carezcan de alojamiento adecuado y, en las condiciones normales, de los medios necesarios para obtenerlo con sus propios recursos, la posibilidad de ocupar en propiedad o en arrendamiento, una vivienda que reúna los requisitos indispensables a efecto de facilitar el desarrollo y conservación de la salud física y mental de sus moradores. De manera preferente, deberá atenderse el problema de la clase de más bajos recursos de la colectividad, tanto en las ciudades como en el campo;

ch) Promover y efectuar estudios e investigaciones sobre todos los aspectos de vivienda y urbanismo para los fines que persigue el Instituto, procurando la mayor divulgación de sus resultados, a fin de señalar las orientaciones convenientes para el país en estos campos;

d) Desarrollar sus planes y programas debidamente coordinados en sus diferentes etapas de investigación socio-económica, de planeamiento y de construcción, así como en las actividades educativas y asistenciales que exija la administración de los mismos;

e) Asesorar a los organismos del Estado y demás Instituciones Públicas y coordinar las iniciativas públicas en asuntos de vivienda y urbanización, cuando así se solicite; (...)”

Este cambio resulta interesante de analizar pues el INVU también ostentaba la rectoría en materia territorial y de desarrollo urbano⁶, lo que constituía un binomio ideal pues en gran medida garantizaba que los desarrollos de vivienda se hicieran de forma ordenada y teniendo como principios rectores de obligatorio acatamiento, todas aquellas disposiciones de índole urbana y regional de mayor jerarquía.

En la década de los ochentas -noviembre de 1986 específicamente- se crea el Sistema Nacional Financiero para la Vivienda (SNFV)⁷ y el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)⁸, definido como un Banco de “segundo piso”, dado que no presta recursos de forma directa a los beneficiarios, sino que los dispone a través de las denominadas “entidades autorizadas” que pueden ser instituciones financieras públicas y privadas, fundaciones y organismos públicos especializados.

Para ese mismo año se crea mediante la Ley 7055, Ley General de Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la República, del 22 de diciembre de 1986; el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, con la función de brindar soporte técnico a la Rectoría del Ministro. Es precisamente a partir de ese momento en que se institucionaliza el tema de la vivienda ya formalmente a través de un Ministerio, a

⁶ Institución Autónoma del Estado, Rectora en materia de desarrollo urbano, según lo establece su Ley Orgánica: art. 5, inciso b): *“b) Planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes (...)”,* así como el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana No. 4240: *“El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley. Podrá además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley.”*

⁷ Ley 7052 del 13 de Noviembre de 1986. Establece un conjunto de instituciones especializadas en el tema del financiamiento de vivienda de interés social, bajo la rectoría del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

⁸ El BANHVI es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media, también creado mediante la Ley 7052.

pesar de continuar vigente la Ley Orgánica del INVU. Esta situación es importante de mencionar, dados los constantes traslapes que en esta materia se han producido a lo largo de las últimas dos décadas.

En el año 2002, mediante decreto número 30843-MP-MIDEPLAN, se estableció la rectoría política del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en forma conjunta con el Presidente de la República y el 8 de mayo de 2006 mediante el decreto número 33151, se organiza el sector público en 12 sectores, en el caso de este Ministerio se le asignó el cargo de la Rectoría del Sector Social y Lucha Contra la Pobreza que tenía bajo su rectoría las siguientes instituciones descentralizadas: el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Instituto Nacional de Seguros (INS), los bancos comerciales y estatales en cuanto destinen fondos para préstamos de vivienda, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC), la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), la Junta de Protección Social de San José (JPSJ), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), entre otras.

El 15 de julio de 2011, se firma el Decreto No. 36646 que define entre otros sectores el de Ordenamiento Territorial y Vivienda, y le asigna la rectoría al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Es finalmente, esta definición de sectores la que termina de imprimir un tinte político al tema de vivienda y en gran medida, define una estructura paralela en el tema del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, situación que ha sido nefasta para las políticas urbanas y los mecanismos efectivos de control de la localización y la expansión que debieron ser promovidos en el país.

Como se ha visto a lo largo de este recuento histórico, la vivienda ha sido un elemento medular en las políticas sociales de los Gobiernos de la segunda mitad del siglo pasado hasta la fecha y a pesar de este entramado institucional, legal y de rectorías que se ha detallado de forma general, el país ha logrado atender un porcentaje significativo del déficit de vivienda. Sin embargo, durante las últimas décadas el crecimiento urbano descontrolado ha derivado en una crisis de habitabilidad que disminuye la calidad de vida en las ciudades.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA GAM

[Antecedentes] La mayoría de las ciudades que conforman la ciudad capital y el área metropolitana, han sufrido un crecimiento desordenado y falta de planificación que ha producido una situación de ineficiencia, hacinamiento y problemas crecientes de movilidad⁹. A pesar de la promulgación de la Ley de Planificación Urbana desde el año 1968, las disposiciones normativas publicadas con posterioridad a nivel reglamentario¹⁰, promovieron un modelo de ciudad difusa y extensiva, cuyo crecimiento mayoritario se generó a lo largo de las “calles públicas” que muchas veces ni siquiera contaban con las condiciones mínimas para garantizar la habilitación de los terrenos. Por otra parte, la posibilidad de abrir accesos especiales (denominados servidumbres de paso o servidumbres agrícolas), se convirtió en la regla y no en la excepción, haciendo que los patrones de crecimiento tradicionales, organizados en retículas, se perdieran una vez superados los cuadrantes urbanos principales de las cabeceras de distrito. De esta forma, el crecimiento de los suburbios se produce bajo un esquema de “plato roto” en el que no se visualiza ninguna continuidad ni articulación. Sumado a lo anterior, los primeros planes reguladores elaborados en aquel momento por el INVU, reproducían los modelos de “zoning” de los años 50, en donde la localización de actividades respondía a criterios de usos del suelo segregados, siendo

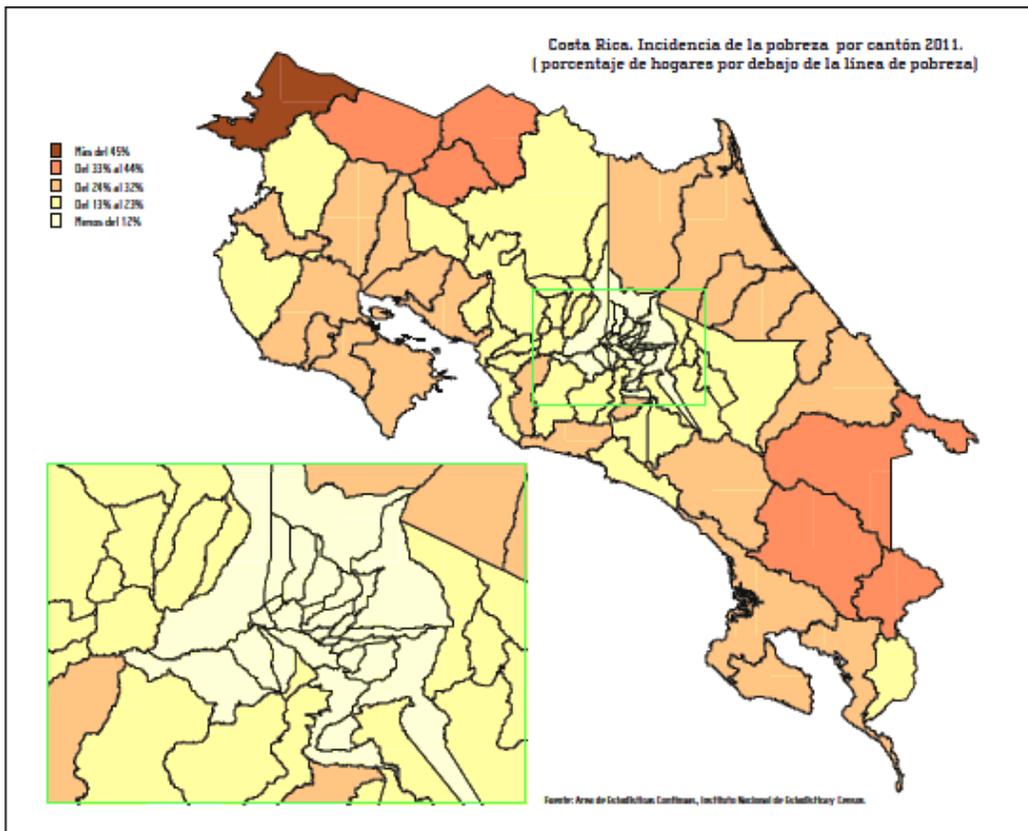
⁹ Se estima que el congestionamiento vial en la GAM ocasiona pérdidas de tiempo equivalentes a \$590 millones anuales (2 por ciento del PIB). Leonardo Merino, **investigador Estado de la Nación**.

¹⁰ Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones (1983)

el uso mixto bastante limitado, condición que ha sido superada en otras latitudes desde hace varias décadas. (Martínez, J. 2014)

En Costa Rica, la mezcla de estratos sociales en la ciudad fue parte de la realidad social hasta la década de los 80s aproximadamente, en donde era bastante común encontrar dentro de las áreas previamente urbanizadas (cascos centrales de las ciudades), viviendas cuyos ocupantes provenían de clases sociales diversas que tenían acceso a los mismos servicios y equipamientos colectivos. Sin embargo, posterior a esa fecha, el crecimiento urbano acelerado y la presión demográfica -entre otros factores- provocaron un incremento en los niveles de pobreza, concentrados sobre todo en las zonas rurales y periurbanas, así como un aumento significativo en la brecha social entre los diferentes estratos sociales. Por ejemplo, en 1988, el decil más rico de la distribución recibía un ingreso per cápita 12.4 veces mayor al ingreso del decil más pobre. Esta relación pasó a 28.4 en el 2004. En el 2013, Costa Rica fue el único país en América Latina y el Caribe que aumentó su coeficiente de Gini (La Nación, nov 2013). La expresión territorial de las disparidades queda claramente reflejada en la situación de pobreza inter e intra regiones. El mapa siguiente muestra que los cantones con mayor incidencia de pobreza se encuentran en las provincias costeras y en los cantones limítrofes.

Mapa No. 1: Incidencia de la pobreza por Cantón



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), Mapas de Pobreza 2011 (http://www.inec.go.cr/sites/default/files/documentos/pobreza_y_presupuesto_de_hogares/pobreza/metodologias/documentos_metodologicos/mepobrezacenso2011-01.pdf.pdf)

En este marco socio-económico, el debate sobre la exigencia de incorporar un porcentaje de vivienda social en los desarrollos habitacionales de construcción reciente, para atender el déficit existente, ha evitado ser abordado por el Estado Central y, por supuesto, no tiene cabida en las proyecciones realizadas por los desarrolladores inmobiliarios. En razón de lo anterior, los programas impulsados por el

Estado se concentran en el otorgamiento de subsidios a través de bonos individuales de vivienda, normalmente ejecutados en lotes aislados, o bien en proyectos de vivienda construidos exclusivamente para personas pertenecientes al estrato bajo (pobreza y extrema pobreza) en localizaciones poco atractivas y funcionales desde el punto de vista productivo, lo que en la gran mayoría de los casos intensifica las problemáticas asociadas al acceso que tanto reclaman estos sectores.

Cuadro No. 1: Mercado de tierras y vivienda

Mercado tierras GAM	Mercado vivienda interés social	Mercado de tierra informal
<ul style="list-style-type: none"> ○ Se ha expandido, entre 1986 y 2010, crecimiento cercano al 23% ○ Principal crecimiento urbano en espacios vacíos en los bordes áreas existentes y vacíos en el centro ○ Crecimiento viviendas urbanas se pasó de 64.500 viv. en 1963 a más de 600 mil viv. en 2011 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Entre 2000-2011, se concentraron en 16 distritos el 78% de las viviendas sociales construidas. ○ Menos de la mitad de las viviendas interés social se construyeron en la GAM ○ Últimos 20 años los proyectos de vivienda se han ido construyendo cada vez más lejos de San José 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Está muy concentrado: 5% de los distritos agrupan el 82% de las viviendas en precarios (2011). ○ Sistema de vivienda social ha sido efectivo para reducir la informalidad ampliada (acceso a servicios) pero no la informalidad por tenencia de tierra ○ No ha seguido creciendo

Fuente: Chavarría, D.
 Curso Internacional Mercados de Suelo y Asentamientos Informales en América Latina.
 Lincoln Institute of Land Policy, 2016

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

El BANHVI es el rector del SNFV, su responsabilidad es procurar y canalizar créditos y subsidios para solucionar problemas en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos en todo el país. Para cumplir con este objetivo, el Banhvi cuenta con el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), que provee recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de programas habitacionales, y el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) cuyos recursos se adjudican a familias de escasos ingresos.

Los recursos de ambos fondos son canalizados para desarrollar proyectos dentro de los lineamientos establecidos por el sector vivienda y asentamientos humanos.

Los aspectos distintivos que contiene el sistema son los subsidios a jefes de familia, el acceso de éstos al crédito hipotecario en condiciones de mercado, y la construcción de viviendas por parte de empresas y entidades del sector privado.

En sus más de 30 años de existencia el SNFV, por medio del BANHVI, ha beneficiado a unas 300 mil familias, es decir, casi un 30% del total de la población costarricense ha tenido acceso a vivienda, por medio de un subsidio estatal que, a partir de 1991, se convirtió en una donación. (PNVAH, 2013)

Esta tradición social de atención de la vivienda ha hecho que Costa Rica presente el déficit más bajo en América Latina y el Caribe, según un estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en 2012¹¹.

¹¹ Costa Rica obtiene el índice más bajo de los 18 países analizados de la región. (BID, 2012)

Mapa 2: Déficit de vivienda en América Latina

Fuente: Informe BID 2012

¿Cuántas familias no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad?



No obstante, algunos aspectos deben ser revisados en torno a las políticas de vivienda y a los programas e inversiones del BANHVI, pues los impactos que estas políticas han tenido en la ciudad y en el ambiente -incluidas las de interés social- deben ser objeto de reflexión y análisis. El Estado, en la figura del BANHVI, ha promovido en gran medida que muchos de los proyectos de interés social sean desarrollados en la periferia de la ciudad o en zonas rurales. Esta situación, sumada al modelo desregulado de crecimiento expansivo de baja densidad es en buena parte responsable de la crisis de movilidad actual y de la urbanización de zonas expuestas a riesgo por amenazas naturales. (Informe Final Planes de Gobierno, ALPU-2018)

Costa Rica sin duda cuenta con uno de los sistemas de subsidios más consolidados de América Latina, sin embargo es importante revisar algunos aspectos que se han detectado, con el fin de replantear y corregir las políticas de forma que se enmarquen en una visión más sostenible y equilibrada.

Algunos de los temas a revisar tienen que ver con:

- Excesivo protagonismo del sector privado para decidir dónde, cómo y a quién construir.
- Pasividad del Estado en la iniciativa sobre estos temas, limitándose incluso la capacidad de innovación de las soluciones de interés social.
 - El SFNV se ha convertido en un eficiente mecanismo de expansión horizontal de la ciudad, a través de proyectos con soluciones unifamiliares, con bajas densidades.¹²

Chile (23%), Uruguay (26%) y Venezuela (29%) siguen a Costa Rica en la lista de los países con menor porcentaje en la escasez de vivienda o problemas de calidad de la misma. Por el contrario, Nicaragua (78%), Bolivia (75%) y Perú (72%) se sitúan a la cabeza de este registro, es decir, más de dos tercios de las familias de estos países habitan en viviendas deficientes.

¹² Según las investigaciones realizadas por Leonardo Merino y publicadas para el Vigésimoprimer Informe del Estado de la Nación, 2015, el "dejar hacer" en la GAM -donde se concentra más de la mitad de la población nacional- se combinó además con el

El auge y dinámica de los asentamientos urbano marginales actuales datan de la Administración Carazo entre 1978 y 1982. Durante este periodo el país asiste a un profundo proceso de ajuste estructural, fruto de una serie de condicionantes de naturaleza interna y externa, cuya consecuencia más evidente es un empobrecimiento violento de amplios sectores de la población, que se expresa en los ámbitos urbanos con la aparición de un número significativo de tugurios en la Gran Área Metropolitana y otras ciudades intermedias. (MIVAH, 2005)

La crisis del modelo de desarrollo de la década de los 70's y la implementación de un nuevo modelo a partir de los 80's trajo consigo "...procesos de exclusión, desigualdad, aislamientos, fragmentación y multiculturalidad." (Fumero 2009). El malestar con la aplicación de este modelo ha decantado en un proceso de fragmentación de la ciudad, evidenciado en el incremento en los niveles de la violencia e inseguridad, además del aumento de la pobreza. Las urbanizaciones cerradas surgen como una respuesta a este escenario y como síntoma de un proceso de transformación general de la urbanidad centrado en el desarrollo de múltiples formas de fragmentación, exclusión y segregación socio-espacial.

A finales del siglo XX, se presenció en la geografía urbana el malestar de la mundialización de la economía, a través de la escalada en el miedo, la sensación de inseguridad y la creciente pobreza. Tales fenómenos se ven reflejados en el enrejamiento de las casas y de los comercios, el creciente uso de alambres navajas, en el abandono de los espacios públicos, el vaciamiento de las ciudades y del crecimiento de barrios marginales (tugurios) al mismo tiempo que crecen los lujosos condominios y las comunidades cerradas (gated communities). Proceso que evidencia la creciente polarización de la sociedad costarricense. (Fumero, Patricia. Revista Herencia)

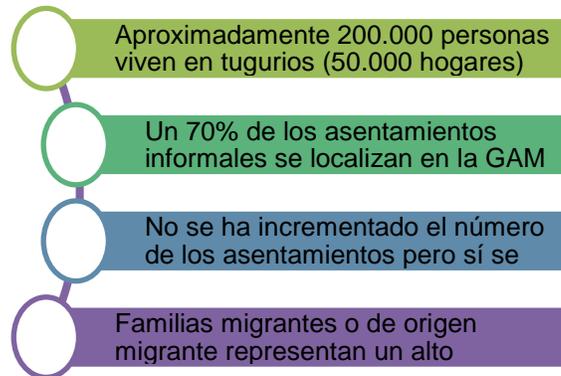
En el año 2005, con la publicación del Reglamento a la "Ley de Condominios", se inicia en Costa Rica una etapa de segregación socio-espacial bastante marcada, que se refleja directamente sobre el territorio, apareciendo lo que muchos autores denominan la "ciudad dual": compuesta de formas urbanas contradictorias entre sí, que manifiestan dos formas distintas de "pensar", "hacer" y "habitar" la ciudad. Esta coexistencia de formas urbanas ha venido generando un crecimiento sistemático de la desigualdad en el país, la cual –por supuesto- se refleja en términos espaciales, en donde los distintos grupos sociales son clasificados, ordenados y colocados en el espacio en función de su lugar en la estructura social. (Alvarado y Jiménez, 2014. P. XV).

Según datos del INEC a partir del Censo del 2011, nuestro país cuenta con una población de 4.301.712 habitantes (4.615.518 según el Décimo Octavo Informe del Estado de la Nación), con una tasa de crecimiento de 1.1%. De ellos, 3.1 millones (72.8% de la población total del país), ya es urbana: El porcentaje de población urbana pasó de 59% a 72,8% entre el 2000 y el 2011. Es decir, 7 de cada 10 habitantes residen en zonas urbanas. (X Censo Nacional de Población y Vivienda 2011). Esto ha provocado una rápida expansión territorial que trae asociados problemas de conectividad, ausencia de infraestructura de saneamiento, así como insuficiencia de servicios y equipamientos en general. La situación se agrava cuando se analizan los lineamientos establecidos por el Estado en materia de planificación urbana, ya que, aunque en la segunda mitad del siglo anterior (1968 y 1982) hubo una serie de leyes creadas con el objetivo de controlar el crecimiento –Ley de Planificación Urbana (4240) y Plan GAM 82 respectivamente-, lamentablemente éstas no evolucionaron al ritmo que la ciudad requería, quedando muchos criterios rezagados respecto a las crecientes necesidades de la nueva población urbana.

Para el año 2014, el 61% del total de viviendas en precario se ubicaban dentro de la GAM: 56% en San José y Cartago (Memoria Institucional Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos 2014-2015 , p.14). Esta "marginalidad urbana" dio origen a los cinturones de pobreza, alrededor de los centros urbanos, comunes en toda América Latina. (MIVAH, 2014)

En resumen, el país lleva décadas sin poder disminuir sustancialmente los asentamientos informales: "el 18% de las familias ticas no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad -construidas con materiales precarios o carente de servicios básicos como agua potable y electricidad-." (BID citado en La Nación, Mayo 2012)

Figura 1.
Estado y condición de los asentamientos informales



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministro del Vivienda, 2013

EXPANSIÓN URBANA

La expansión urbana se suma a la brecha urbana, impulsando una segregación social que tiene como resultado una diferencia espacial de la riqueza y calidad de vida en diferentes partes de la ciudad y áreas metropolitanas que fomentan el deterioro de los cascos antiguos y suburbios; además de que tiene un impacto negativo en la infraestructura y sostenibilidad de las ciudades.

Según indica el Vigésimoprimer Informe del Estado de la Nación 2015¹⁴, de la mano de la expansión de la vivienda urbana se han reproducido desigualdades sociales y patrones de segregación acorde con los ingresos de los habitantes de la GAM. Los grupos de mayor poder adquisitivo se concentran en Santa Ana, Escazú, San José Centro, Heredia y Curridabat, mientras que Desamparados y Alajuelita se consolidan como lugares de residencia para hogares de ingresos medio bajos y bajos.

“Sólo en los últimos 12 años se ha venido agregando un promedio anual de 1,8 millones de m² de nuevas edificaciones, (,,,) La mayor parte -66,6 por ciento- de esa expansión metropolitana corresponde a construcción residencial.

Más de una cuarta parte de la superficie urbanizada (27,0 por ciento) -especialmente en cantones de Heredia y en La Unión- está incluso fuera de la línea que delimita la “zona de crecimiento urbano” establecida en el Plan GAM 1982, conocida como “anillo de contención”. (Merino, L. PEN 2015)

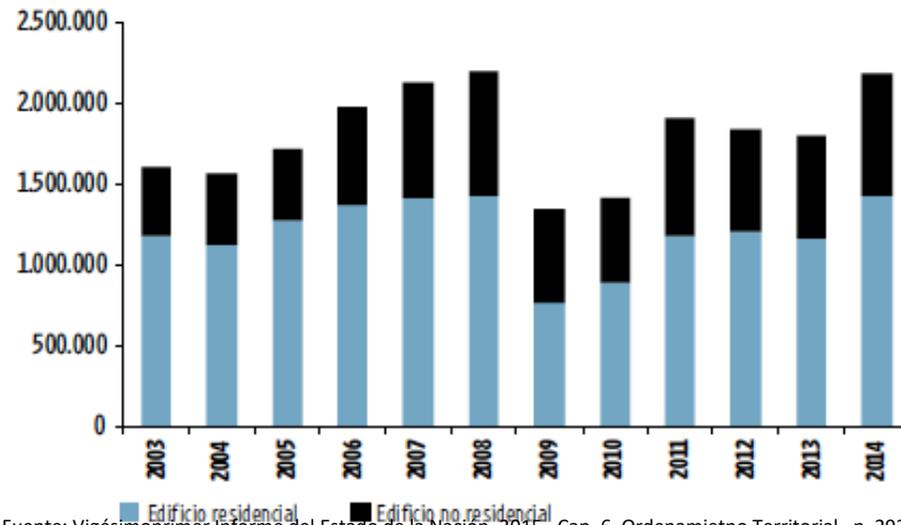
El siguiente gráfico ilustra el área en m² de las nuevas construcciones en la GAM, según el tipo de obra.

¹⁴ Capítulo 6. Ordenamiento Territorial: implicaciones para el desarrollo humano.

Gráfico 1.

Metros cuadrados construidos en la GAM del 2003 al 2014

Área en permisos de nuevas construcciones en la GAM, según clase de obra (metros cuadrados)



Fuente: Vigésimoprimer Informe del Estado de la Nación, 2015. Cap. 6. Ordenamiento Territorial . p. 292

En la mayoría de los casos, la expansión se traduce en un aumento en el costo del transporte, la infraestructura pública y en el desarrollo residencial y comercial. (Onu-Hábitat: estudio sobre Tendencias Urbanas. Revista Observador Urbano, p. 59)

ACCESO AL SUELO

La situación económica que se presenta en Costa Rica en torno a la vivienda sobre todo de clase media y de interés social tiene que ver con el acceso al suelo. Los altos costos de los terrenos ubicados en las áreas centrales de las ciudades, inciden de manera significativa en la decisión de trasladar la construcción de los proyectos a las áreas periféricas de vocación agrícola y forestal y con características mucho más rurales.

El siguiente cuadro muestra la diferencia entre los valores por m² de suelo de las zonas urbanas y rurales

Cuadro 2.

Diferencia en el valor del suelo promedio de zonas urbanas y zonas rurales (dólares de 2012 por metro cuadrado)

Año	Uso	San José	Heredia	Alajuela	Cartago
2000	Urbano	81,2	72,1	61,6	63,7
	No urbano	66,5	60,4	41,4	44,5
	Diferencia	14,6	11,7	20,2	19,2
2012	Urbano	117,4	106,9	82,3	88,3
	No urbano	76,3	73,4	52,4	56,3
	Diferencia	41,1	33,5	29,9	32,1
Cambio 2000-2012	Diferencia urbano	36,2	34,8	20,7	24,6
	Diferencia no urbano	9,8	13,0	11,0	11,8

Fuente: Vigésimoprimer Informe del Estado de la Nación, 2015. Cap. 6. Ordenamiento Territorial, p. 296

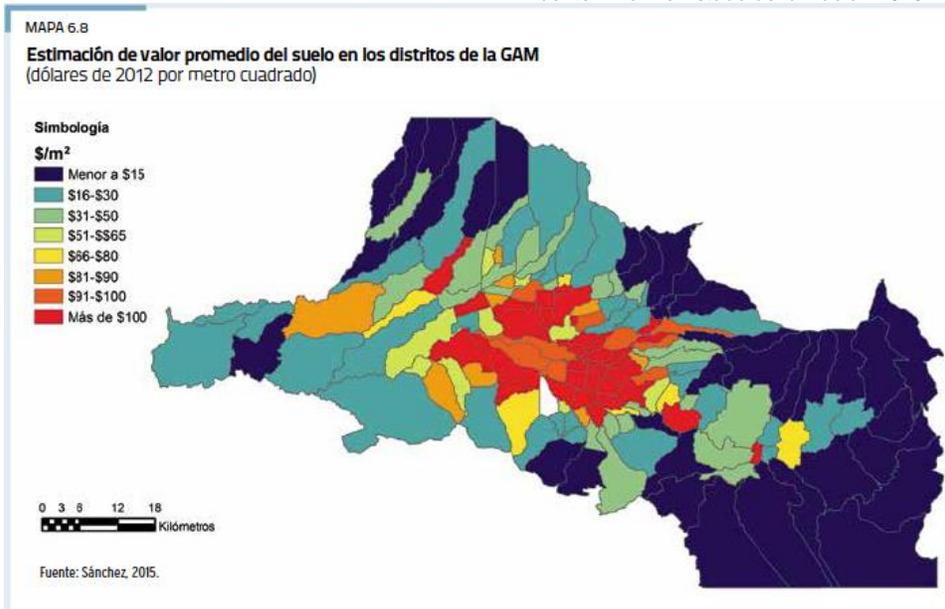
Fuente: Sánchez, 2015.

Asimismo, en el mapa que se muestra a continuación, se observa gráficamente el comportamiento de los precios del suelo en los distritos de la GAM. Nótese cómo el valor se incrementa conforme nos acercamos a los distritos centrales de San José y disminuye hacia las áreas más periféricas:

“ (...) el área metropolitana de San José y varios de los distritos centrales conforman la zona donde el valor monetario promedio del suelo por metro cuadrado es mayor. En 2012, el valor del suelo urbano (118 dólares por metro cuadrado) era cerca de 41 dólares más alto que los valores rurales.”

Mapa 3: Comportamiento de los precios del suelo en los distritos de la GAM.

Fuente: Informe Estado de la Nación 2015



Un análisis a las estadísticas oficiales del BANHVI, permite destacar por ejemplo que durante la década 2000-2010, la cantidad de bonos pagados dentro y fuera de la GAM, ha tenido una variación importante en su distribución. Mientras que en el año 2000, los porcentajes de bonos pagados “dentro de GAM” y “fuera de GAM” eran 33%- 67%; ya para el año 2010, estos porcentajes variaron a 18%-82%, producto principalmente de la dificultad para el acceso a la tierra y sus altos costos. Esta tendencia continuará dándose en el tiempo. (PNVAH. 2013)

Dentro de la GAM también se presentan diferencias significativas entre cantones¹⁵ (unidades administrativas homologables a “Municipios”) y aún entre distritos y barrios, según sea su localización cerca de la vías principales o bien en sectores catalogados por el mercado como de alta plusvalía por la concentración de sectores de mayores ingresos o la localización de grandes inversiones comerciales. Zonas cercanas a los ríos o quebradas o áreas de mayor pendiente, se clasifican con un valor menor. De igual forma, la división predial incide también en este valor, de manera que los lotes de mayor tamaño corresponden a zonas de mayor poder adquisitivo, mientras que los predios pequeños corresponden a zonas más populares en las que usualmente también se combinan factores como el deterioro de la infraestructura, contaminación visual, ambiental y en general de todo el paisaje construido.

La referencia oficial para la determinación de estos valores, son los mapas por zonas homogéneas¹⁶, elaborados por el Órgano de Normalización Técnica (ONT) –entidad adscrita al Ministerio de Hacienda- para todo el país, actualizados típicamente cada 5 años y adoptados oficialmente por cada Municipalidad. Se obtienen de aplicar una metodología establecida y estandarizada de manera oficial, en la que se toman en cuenta aspectos físicos, acceso a servicios y equipamientos, avalúos, así como los precios de venta en el mercado.

El acceso al suelo también se complica para los estratos medios como consecuencia de la especulación inmobiliaria y la escasez de suelo urbano. El abandono de nuestros centros urbanos y la urbanización de la periferia de las ciudades son los principales resultados.

La fijación del precio del suelo entonces está determinado en gran medida por su localización: si se trata de terrenos ubicados dentro de la GAM -área que cuenta con la mayor dotación de infraestructura y servicios-, los valores aumentan exponencialmente si los comparamos con las zonas periurbanas o rurales. Se estima que en el período más reciente (a inicios del presente siglo) ese precio ha tendido a crecer y a ampliar la brecha entre los valores urbano y rural. (Sánchez, 2015)

SISTEMA BANCARIO

El sistema bancario nacional acepta para los créditos de vivienda, el ingreso del núcleo familiar como base para el cálculo crediticio, lo cual supone un mayor beneficio de financiamiento para las familias donde se contempla más de un ingreso. Sin embargo, también se establece que las familias deben disponer de un tercio de su salario neto para ser sujetos de crédito. La realidad es que el segmento que se ubica en el rango de ingresos entre los ¢328.000 y los ¢600.000, por ejemplo, no es sujeto de crédito, al encontrarse las familias endeudadas con casas comerciales por la adquisición de productos de línea

¹⁵ El Índice de Desarrollo Social Cantonal 2013, publicado por el Ministerio de Planificación y Política Económica (Mideplan) en el año 2013, destaca algunos cantones de Costa Rica que cuentan con índices superiores a 80, similares a los de varios países del primer mundo. Entre ellos están: Escazú (89,40), San Pablo (87,90), Montes de Oca (84,70), Belén (83,30), Santa Ana (82,80) y Flores (80,60). Por el contrario, existen otros cantones con grandes focos de pobreza, que manejan índices inferiores a 40; tal es el caso de: Sarapiquí (33,00), Talamanca (36,90) y Buenos Aires (37,60). Memoria Institucional Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos 2014-2015 (https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2014-2015_MIVAH.pdf)

¹⁶ Zonas que presentan características similares en su conformación predial, configuración de lote, ubicación geográfica, accesos, topografía, condiciones ambientales, capacidad de uso de la tierra, tipología constructiva, entre otros. (Martínez, J. 2014)

blanca o tecnológicos. En estas condiciones, su liquidez real queda muy por debajo de los requisitos, complicándose así el acceso a la vivienda para estos estratos..

Para las familias de clase media con ingresos menores a ¢1.569.474 el BANHVI ofrece financiamiento para la compra o construcción de vivienda propia mediante programas de bono diseñados especialmente para este estrato social. Estos programas implican la adquisición de un crédito hipotecario, la realización de un ahorro previo, o el aporte de la familia a su solución habitacional. (banhvi.fi.cr)

Tabla N°1: Rango de ingresos del ESM, según estrato medio bajo, medio-medio y medio alto.

Rangos	De	A
Estrato Medio Bajo	359.008	448.760
Estrato Medio-Medio	448.761	807.768
Estrato Medio Alto	807.769	1.256.528

Fuente: elaboración propia, con datos del documento Estrato socioeconómico medio. Caracterización de las condiciones de vida de la población que conforma el estrato socioeconómico medio costarricense. DVAH – MIVAH, 2011-2012.

Fuente: Informe MIVAH. Estrato Socioeconómico Medio, 2012

Sin embargo, a pesar de estos programas, existe un alto porcentaje del estrato socioeconómico medio que sigue estando desatendido, por lo que se hace necesario una revisión de los aspectos legales y económicos que rigen la oferta de vivienda en el país, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad de los hogares que conforman el ESM a una solución de vivienda. Esta revisión debe analizar los productos financieros existentes en relación a los que realmente tienen acceso los hogares, según las condiciones y requisitos definidos por el SNFV, que consideran ingresos económicos en ocasiones más altos que los que en realidad reciben mensualmente los ESM. De igual forma, es necesario promover opciones para subsidios parciales o créditos bajo condiciones favorables, así como generar procesos de divulgación de la oferta y las formas de acceso, que permita trascender el concepto de que el SFNV únicamente atiende a la población de más escasos recursos. (MIVAH: ESM, 2012)

Al analizar el déficit habitacional¹⁷ del año 2012, en términos de deciles de ingreso total del hogar, destaca el hecho de que el 50% de las familias pertenece a los estratos I, II y III, es decir, a los que poseen menos recursos financieros -con mayores problemas de pobreza-; mientras que sólo un 6,7% de los hogares que tienen este problema, corresponde a los estratos VIII, IX y X, o sea, los de mayor poder adquisitivo.

El 21,1% de los hogares con déficit cuantitativo se ubica en el estrato IV, cuyo rango de ingreso oscila entre ¢335.239 y ¢453.000; en tanto que el estrato X, con un ingreso superior a ¢2.000.668, no muestra casos en dicho componente.

En relación con el déficit cualitativo, casi la cuarta parte de los hogares (24,5%) que lo enfrentan, se concentra en el primer decil, con un ingreso inferior a ¢143.711; a la vez que menos del 1% de las familias con este tipo de faltante, integra el decil más alto.

En síntesis, según éstos datos, el total del déficit habitacional (sumatoria déficit cuantitativo + déficit cualitativo) es de un 13,8%.

¹⁷ Este indicador se descompone, a su vez, en dos sub-indicadores:

- El faltante natural o déficit cuantitativo
- El déficit cualitativo

El **déficit cuantitativo** se refiere a la **cantidad de viviendas**, el cual se obtiene al comparar el número de las viviendas construidas en relación con el número total de los hogares. De acuerdo a la información del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2011, **en Costa Rica el déficit cuantitativo llega a los 25.017 hogares**, lo que representa un **2,0%** del parque habitacional total. El déficit cuantitativo no considera diferencias, en cuanto a si se trata de una vivienda propia o alquilada.

Por otra parte, el **déficit cualitativo**, considera factores asociados a viviendas ya existentes y ocupadas. Toma en cuenta dos aspectos principales: en primer lugar, **problemas estructurales del inmueble que requieren reparación** y en segundo lugar, **situaciones de hacinamiento**. Este indicador, según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2011, alcanza **145.099 viviendas**, lo que representa un **12,0%** del parque habitacional total del país.

La siguiente tabla muestra el comportamiento del déficit habitacional en los diferentes estratos, desde el año 2000 al 2012

Tabla 2. Déficit Habitacional por estratos del 2000 al 2012

Año	Déficit Habitacional (DH)				DH total (según estratos BANHVI)	DH total del país	DH de los estratos como % del DH total
	Estrato I	Estrato II	Estrato III	Estrato IV			
2000	67.826	46.239	11.161	9.448	134.674	143.317	94.0%
2001	70.288	43.620	9.459	8.328	131.595	139.106	94.6%
2002	76.894	47.974	20.175	5.303	150.346	152.380	98.7%
2003	91.461	57.867	12.509	11.418	173.255	183.444	94.4%
2004	93.559	57.326	27.470	8.067	186.462	188.610	98.9%
2005	95.366	59.852	21.756	6.271	183.245	185.858	98.6%
2006	79.161	54.574	19.487	5.190	158.432	160.091	99.0%
2007	84.056	39.955	24.173	9.023	157.247	165.995	94.7%
2008	80.868	39.544	29.242	8.348	158.002	164.890	95.8%
2009	91.047	43.784	24.532	9.105	168.468	174.116	96.8%
2010	45.200	59.534	34.222	16.002	154.958	175.423	88.3%
2011	66.758	49.746	38.751	14.634	170.089	187.249	90.8%
2012	63.038	54.278	34.212	15.579	167.107	183.617	91.0%

Fuente: INEC y BANHVI.

El SNFV ha contribuido en gran medida a la atención de este déficit, se calcula que en el escenario de que no existiera el sistema, el porcentaje de faltante natural y déficit cualitativo ascendería al 43% (PNVAH p. 36)

En promedio, en la década 2000-2010, el 64% de los bonos fueron entregados para construcción de vivienda en lote propio. Los usos de los bonos restantes, para la década 2000-2010 fueron, aproximadamente 20% para compra de soluciones completas (vivienda + lote), 11% para compra de viviendas existentes y 5% para Reparación, Ampliación, Mejoras o Terminación (RAMT). Un reto, para el SFNV es aumentar la utilización, del programa RAMT, como instrumento para incidir en la contención del déficit cualitativo.

Es entonces con la participación del Sistema que se plantea la investigación, con el fin de potenciar los esquemas disponibles combinándolos con otros instrumentos que permitan aumentar las posibilidades financieras para adquirir vivienda a los estratos mayormente desatendidos.

POSIBILIDADES DE ACCESO REAL A VIVIENDA: OFERTA DE SOLUCIONES

Como resultado del análisis de estos fenómenos, se realizó en el año 2014 una investigación en la cual se elaboró un modelo donde se logró obtener un balance de costos que permite incorporar vivienda de interés social y clase media en edificios mixtos construidos en las áreas centrales de las ciudades.

Dentro de los hallazgos de la investigación se determinó que la oferta de soluciones habitacionales bajo la modalidad de proyectos de alta densidad en altura, presentaban un costo bastante elevado en comparación con la capacidad de pago de las familias que cobija el SNFV, incluso de aquellas que tenían alguna capacidad de endeudamiento y calificaban para programas ABC o bono crédito.¹⁸

¹⁸ El BANHVI cuenta con 6 tipos de programas de Bonos:

- Programa Ordinario BFV
- Programa RAMT (Reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda)
- Programa ABC (Ahorro-Bono- Crédito)
- Programa ABC Vertical
- Programa para la persona Adulta Mayor
- Programa para personas con Discapacidad
- Adicionalmente, la Ley 7769 establece el otorgamiento de un Bono Familiar de Vivienda a las Mujeres que participan del Programa “Creciendo Juntos” del MIVAH.

TABLA 3: Ingreso por hogar y per cápita en Costa Rica		
Clase socio-económica	Ingreso por Hogar (colones)	Ingreso per cápita por hogar
Pobreza extrema	¢141.209	¢33.337
Pobreza	¢246.990	¢64.162
Media baja	¢362.789	¢98.542
Media media	¢546.198	¢160.644

Fuente: Martínez, J. Proyecto de Graduación 2014

La determinación del precio final de las soluciones habitacionales puede estudiarse a partir de varios factores:

1. Precio del suelo: determinado fundamentalmente por su localización y que para efectos de la investigación se fijo en \$150

2. Valor de la construcción: que se estimó en un promedio de \$600 por m².

3. Valor de venta: por metro cuadrado se estimó en \$1.106. Nuestro país no cuenta con una base de datos institucional ni oficial donde se pueda tener acceso a la información de rentas. Por el contrario, se evita que haya acceso a este tipo de datos, pues no existen disposiciones legales que permitan la captación de plusvalías, ni la imposición de cargas urbanísticas, más allá de las cesiones para espacio público, equipamientos y malla vial, establecidas en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, razón por la cual, en el imaginario colectivo, la noción de propiedad privada, resulta casi absoluta. Se estima que dichas rentas puedan superar significativamente el valor de las transacciones. Sin embargo, para efectos del ejercicio, se estimó una ganancia del 20%. (Martínez, J. 2014)

La estimación anterior permite proyectar que para una vivienda de 30, 45 o 60 m², el costo total oscila entre ¢19.580.625 (\$33.180) y ¢39.161.250 (\$66.360), siendo el monto del subsidio total otorgado por el Estado de ¢6.250.000 (\$10.775). Para obtener el beneficio de alguno de los programas que el Banhvi tiene disponibles se requiere un ingreso familiar igual o inferior ¢1.395.342 (\$2.406). Para los casos de familias catalogadas en extrema pobreza (Artículo 59), se requiere un ingreso inferior a 1.5 salarios mínimos, es decir ¢348.835 (\$600 aproximadamente), para optar por el Bono Total.

Ingreso	Monto del Bono	Monto del préstamo	Cuota mensual	Monto de la vivienda
¢116.278	¢6.250.000	¢3.212.000	¢30.588	¢9.462.000
¢232.557	¢6.250.000	¢6.424.000	¢61.176	¢12.674.000
¢348.835	¢5.468.000	¢9.636.000	¢91.764	¢15.104.000
¢465.114	¢4.687.000	¢12.848.000	¢122.352	¢17.535.000
¢581.392	¢3.906.000	¢16.060.000	¢152.939	¢21.966.000
¢697.671	¢3.125.000	¢19.272.000	¢183.527	¢26.397.000
¢813.949	¢2.344.000	¢22.262.000	¢212.006	¢30.606.000
¢930.228	¢1.563.000	¢25.121.000	¢239.233	¢34.684.000
¢	¢	¢2	¢	¢2

1.046.506	1.496.000	7.980.000	266.459	9.476.000
¢	¢	¢3	¢	¢3
1.162.785	1.430.000	0.761.000	292.944	2.191.000
¢	¢	¢3	¢	¢3
1.279.063	1.363.000	3.443.000	318.490	4.806.000
¢	¢	¢3	¢	¢3
1.395.342	1.297.000	6.126.000	344.036	7.423.000

El siguiente cuadro muestra ejemplos de montos de bono de vivienda y crédito que se podrían obtener según los ingresos familiares.

Tabla 4.

Fuente: <http://www.banhvi.fi.cr/bono>

La diversificación de estratos sociales, se logra a partir del modelo de subsidios cruzados, de forma que la fijación de precios no incida en la exclusión de familias con necesidad de vivienda.

La construcción de edificaciones en altura pueda ser subvencionado en parte por el mayor valor que pueda asignarse a los primeros y segundos niveles que podrían ser -de preferencia-, comerciales, de servicios e incluso oficinas.¹⁹ Bajo este esquema, las soluciones en tercer y cuarto nivel podrían ser apartamentos de alquiler o bien soluciones de mayor área para familias que puedan disponer de mayores ingresos para optar por un bono crédito o bien que dispongan de un ahorro que puedan adicionar al monto del bono. De esta forma, los últimos niveles podrían ser completamente subsidiados, no sólo por el Estado, mediante el otorgamiento del bono, sino también por los mismos usuarios del edificio, en función de lo que cada uno paga por el área que ocupa.

En la propuesta se pretende hacer un uso más intensivo del suelo, respecto a los modelos tradicionales de ocupación que ha tenido el país; de allí que se plantee la vivienda en altura, con características diversas que se ajusten a múltiples usuarios favoreciendo un modelo densificado. Esta alternativa cobraría mayor efectividad en el tanto, la altura del edificio aumente y, consecuentemente, la cantidad de área con potencial comercial, de servicios u oficinas también aumente. Esto produciría que el valor de los pisos destinados a estos usos pueda compensar el costo de la construcción y equipamiento de los niveles superiores de vivienda. En síntesis, se trata de incorporar la propuesta conceptual de proveer subsidios producidos por la venta o alquiler de partes de edificios mixtos.

Existen mecanismos económicos que ayudan a incentivar la inversión y dinamizar el sector construcción que podrían adoptarse para viabilizar proyectos como el que se plantea en esta investigación. Tal es el caso de la combinación de bajas tasas de interés junto a mayores recursos disponibles en la banca para vivienda, que resulta esencial para impulsar al sector inmobiliario. Esto contribuye también a que una familia de ingresos medios pueda adquirir una vivienda acorde con sus capacidades financieras. En Canadá, por ejemplo, una familia integrada por 3 personas cuyo ingreso mensual total es de \$1500 pagaría sólo \$450 (el 30% de \$1500) por el alquiler de un apartamento de 2 dormitorios. Este alquiler se encuentra subsidiado porque su valor es mucho más bajo que el de mercado, que es de \$900.

A continuación se exponen los escenarios analizados según las tipologías de uso y los costos de venta asociados a cada solución, así como los rangos de estratos que se cubren en cada caso.

¹⁹ El incremento en la demanda de oficinas ha venido en aumento en el Valle Central después de la crisis financiera. Según datos de la empresa Colliers International, el área total de oficinas del país llegó a 920.000 metros cuadrados en el primer semestre del año 2011, lo que significa un incremento del 8.25% respecto al mismo período del 2010.

ESCENARIO 1

Variables físicas	Tamaño de lote en m ²	10000	
	Cobertura máxima del terreno	50%	
	Área máxima edificable (por nivel)	5000	
	Porcentaje destinado a área de circulación	20%	
Variables proyecto	Número total de niveles	4	
	Número de niveles comerciales	0	
	Número de niveles residenciales no subsidiados	0	
	Número de niveles residenciales subsidiados	4	
Variables económicas construcción	Costo del terreno por m ²	\$150	
	Costo total del terreno	\$1.500.000	
	Costo de m ² de construcción	\$600	
	Utilidad del contratista	20%	
	Costo total del 1er nivel	\$5.400.000	
	Costo total de niveles superiores	\$10.800.000	
	Costo total de la obra	\$17.700.000	
Variables económicas venta	Valor de mercado 1er nivel comercial	\$1.500	
	Valor de mercado 2er nivel comercial	\$1.250	
	Valor de mercado para residencias en altura	\$1.000	
Resultados	Ganancia por venta de área comercial	\$0	
	Ganancia por venta de residencias no subsidiadas	\$0	
	Déficit	\$17.700.000	
	Costo total de vivienda subsidiada por m ²	\$1.106	
Tipo de cambio	\$1	590 CRC	
Costos de vivienda subsidiada	Tipo de vivienda subsidiada	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	39.161.250 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	29.370.938 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	19.580.625 CRC
Costos de vivienda no subsidiada	Tipo de vivienda sin subsidio	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	0 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	0 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	0 CRC

En el Escenario 1 se asume que el proyecto será únicamente de vivienda, es decir, no existen pisos comerciales ni de oficinas. En estas condiciones, se define un costo por metro cuadrado de venta de \$1.106 para un esquema en el cual solamente existen pisos habitacionales y, por lo tanto, no se aplica ningún tipo de subsidio. En esta condición, el valor de la solución para 30, 45 y 60m² oscila en el rango de c\$19.580.625 a c\$39.161.250 aproximadamente.

Tabla 5.
Escenario 1:
Esquema financiero sin subsidio. Fuente: Trabajo grupal, Taller de Repoblamiento,

Gráfico 2. Esquema simplificado de la oferta y los costos asociados al Escenario 1. Ventajas y desventajas de este modelo.

Fuente: Elaboración grupal, 2009

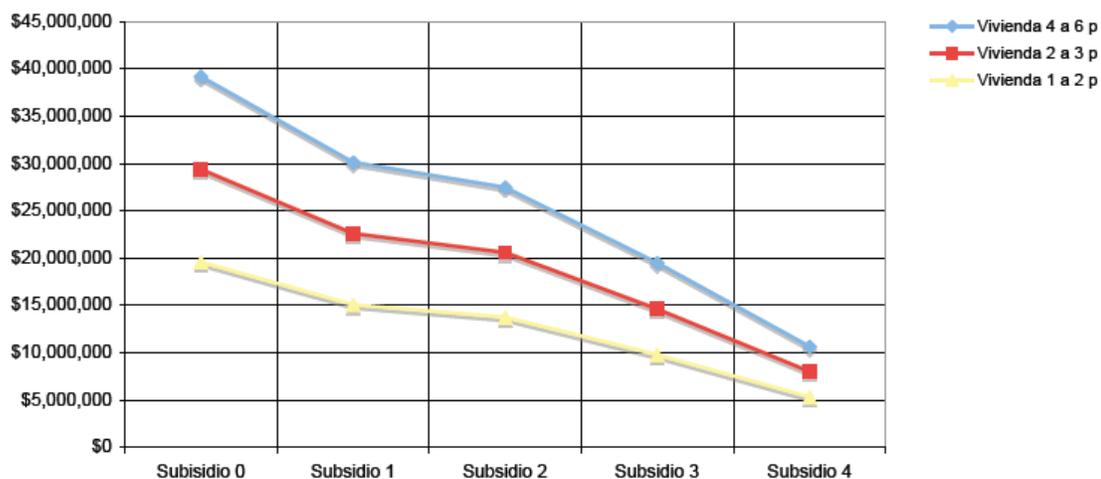
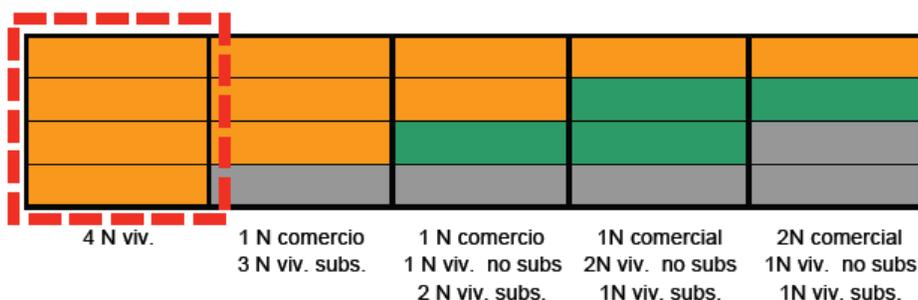


Gráfico 2. Comportamiento de la oferta y los costos asociados al Escenario 1. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal. Taller de Diseño Urbano: Repoblamiento, 2009

+

Se alcanza la máxima cantidad de habitantes por hectárea

-

- El subsidio cruzado no puede ser implementado
- Mayor costo de las soluciones de vivienda
- Población meta es de un mismo estrato socioeconómico
- No se generan nuevas actividades complementarias a la vivienda (comercio, servicios, etc.)

ESCENARIO 2

Variables físicas	Tamaño de lote en m ²	10000	
	Cobertura máxima del terreno	50%	
	Área máxima edificable (por nivel)	5000	
	Porcentaje destinado a área de circulación	20%	
Variables proyecto	Número total de niveles	4	
	Número de niveles comerciales	1	
	Número de niveles residenciales no subsidiados	0	
	Número de niveles residenciales subsidiados	3	
Variables económicas construcción	Costo del terreno por m ²	\$150	
	Costo total del terreno	\$1.500.000	
	Costo de m ² de construcción	\$600	
	Utilidad del contratista	20%	
	Costo total del 1er nivel	\$5.400.000	
	Costo total de niveles superiores	\$10.800.000	
	Costo total de la obra	\$17.700.000	
Variables económicas venta	Valor de mercado 1er nivel comercial	\$1.500	
	Valor de mercado 2er nivel comercial	\$1.250	
	Valor de mercado para residencias en altura	\$1.000	
Resultados	Ganancia por venta de área comercial	\$7.500.000	
	Ganancia por venta de residencias no subsidiadas	\$0	
	Déficit	\$10.200.000	
	Costo total de vivienda subsidiada por m ²	\$850	
Tipo de cambio	\$1	590 CRC	
Costos de vivienda subsidiada	Tipo de vivienda subsidiada	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	30.090.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	22.567.500 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	15.045.000 CRC
Costos de vivienda no subsidiada	Tipo de vivienda sin subsidio	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	0 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	0 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	0 CRC

En el Escenario 2 se asume que el proyecto contará con un nivel comercial y el resto de pisos residenciales. En estas condiciones, se define un costo por metro cuadrado de vivienda de \$850 para un esquema en el cual se presenta el primer nivel de comercio y los restantes tres niveles de vivienda subsidiada. En esta condición, el valor de la solución para 30, 45 y 60m² oscila en el rango de €15.045.000 a €30.090.000 aproximadamente.

Tabla 6. Escenario 2: Esquema financiero con subsidio. Fuente: Trabajo grupal, Taller de Repoblamiento, 2009

Gráfico 3. Esquema simplificado de la oferta y los costos asociados al Escenario 2. Ventajas y desventajas de este modelo.

Fuente: Elaboración grupal, 2009

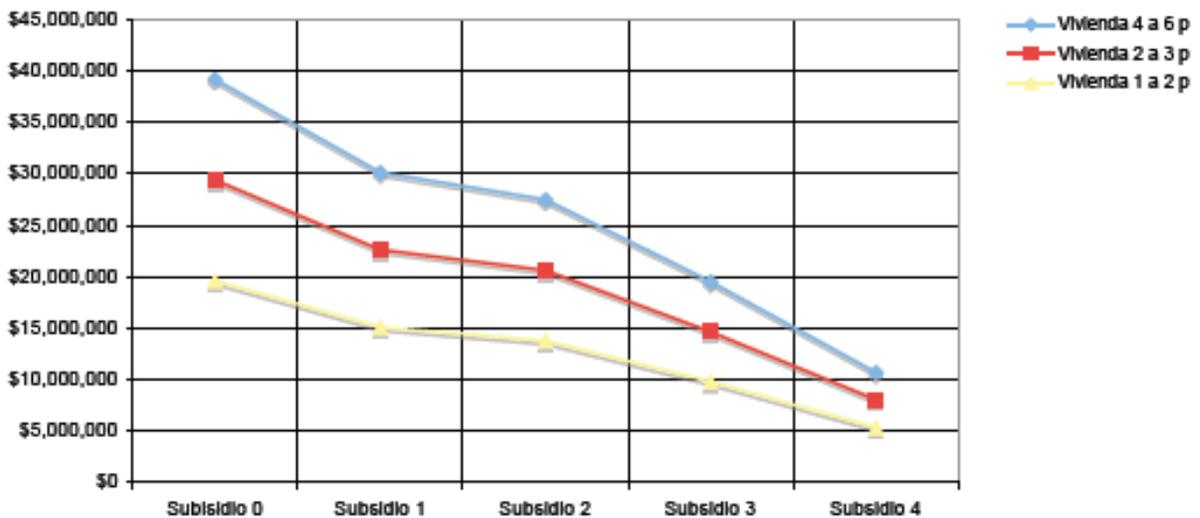
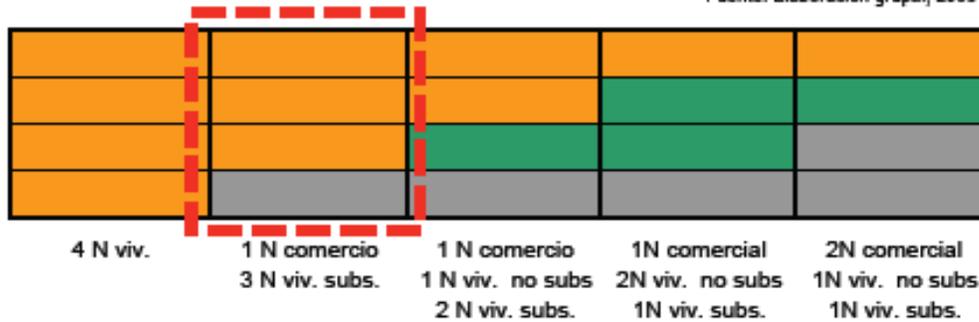


Gráfico 4. Comportamiento de la oferta y los costos asociados al Escenario 2. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal. Taller de Diseño Urbano: Repoblamiento, 2009



Permite un grado más alto de subsidio cruzado
Se generan nuevas actividades complementarias a la vivienda (comercio, servicios, etc.)
Alta densidad habitacional



- La población subsidiada es proporcionalmente mayor a la no subsidiada (menor grado de subsidio)
- Puede ser poco atractivo para la población de clase media
- El área comercial no tendría tanta plusvalía considerando la población inmediata de consumidores

ESCENARIO 3

Variables físicas	Tamaño de lote en m ²	10000	
	Cobertura máxima del terreno	50%	
	Área máxima edificable (por nivel)	5000	
	Porcentaje destinado a área de circulación	20%	
Variables proyecto	Número total de niveles	4	
	Número de niveles comerciales	1	
	Número de niveles residenciales no subsidiados	1	
	Número de niveles residenciales subsidiados	2	
Variables económicas construcción	Costo del terreno por m ²	\$150	
	Costo total del terreno	\$1.500.000	
	Costo de m ² de construcción	\$600	
	Utilidad del contratista	20%	
	Costo total del 1er nivel	\$5.400.000	
	Costo total de niveles superiores	\$10.800.000	
	Costo total de la obra	\$17.700.000	
Variables económicas venta	Valor de mercado 1er nivel comercial	\$1.500	
	Valor de mercado 2er nivel comercial	\$1.250	
	Valor de mercado para residencias en altura	\$1.000	
Resultados	Ganancia por venta de área comercial	\$7.500.000	
	Ganancia por venta de residencias no subsidiadas	\$4.000.000	
	Déficit	\$6.200.000	
	Costo total de vivienda subsidiada por m ²	\$775	
Tipo de cambio	\$1	590 CRC	
Costos de vivienda subsidiada	Tipo de vivienda subsidiada	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	27.435.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	20.576.250 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	13.717.500 CRC
Costos de vivienda no subsidiada	Tipo de vivienda sin subsidio	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	35.400.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	26.550.000 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	17.700.000 CRC

En el Escenario 3 se asume que el proyecto tendrá un nivel de comercio, un nivel de vivienda no subsidiada y los restantes dos niveles de vivienda subsidiada. En estas condiciones, se define un costo por metro cuadrado de vivienda de \$775 para un esquema con 3 pisos habitacionales y uno comercial. En esta condición, el valor de la solución para 30, 45 y 60m² oscila en el rango de €13.717.500 a €27.435.000 aproximadamente.

Tabla 7. Escenario 3: Esquema financiero con subsidio. Fuente: Trabajo grupal, Taller de Repoblamiento,

Gráfico 4. Esquema simplificado de la oferta y los costos asociados al Escenario 3. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal, 2009

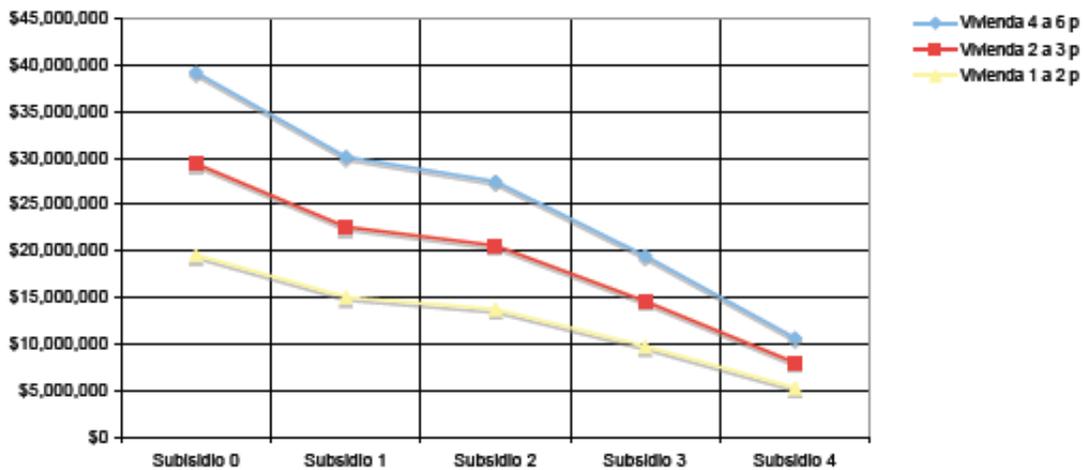
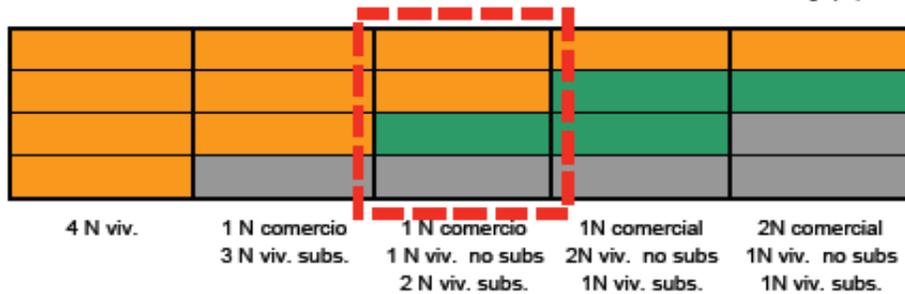


Gráfico 6. Comportamiento de la oferta y los costos asociados al Escenario 3. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal. Taller de Diseño Urbano: Repoblamiento, 2009

- +** Permite un grado más alto de subsidio cruzado
Se generan nuevas actividades complementarias a la vivienda (comercio, servicios, etc.)
Población meta de distintos estratos socioeconómicos
Alta densidad habitacional
- - La población subsidiada es proporcionalmente mayor a la no subsidiada (menor grado de subsidio)
 - Puede ser poco atractivo para la población de clase media
 - El área comercial no tendría tanta plusvalía considerando la población inmediata de consumidores

ESCENARIO 4

Variables físicas	Tamaño de lote en m ²	10000	
	Cobertura máxima del terreno	50%	
	Área máxima edificable (por nivel)	5000	
	Porcentaje destinado a área de circulación	20%	
Variables proyecto	Número total de niveles	4	
	Número de niveles comerciales	1	
	Número de niveles residenciales no subsidiados	2	
	Número de niveles residenciales subsidiados	1	
Variables económicas construcción	Costo del terreno por m ²	\$150	
	Costo total del terreno	\$1.500.000	
	Costo de m ² de construcción	\$600	
	Utilidad del contratista	20%	
	Costo total del 1er nivel	\$5.400.000	
	Costo total de niveles superiores	\$10.800.000	
	Costo total de la obra	\$17.700.000	
Variables económicas venta	Valor de mercado 1er nivel comercial	\$1.500	
	Valor de mercado 2er nivel comercial	\$1.250	
	Valor de mercado para residencias en altura	\$1.000	
Resultados	Ganancia por venta de área comercial	\$7.500.000	
	Ganancia por venta de residencias no subsidiadas	\$8.000.000	
	Déficit	\$2.200.000	
	Costo total de vivienda subsidiada por m ²	\$550	
Tipo de cambio	\$1	590 CRC	
Costos de vivienda subsidiada	Tipo de vivienda subsidiada	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	19.470.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	14.602.500 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	9.735.000 CRC
Costos de vivienda no subsidiada	Tipo de vivienda sin subsidio	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	35.400.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	26.550.000 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	17.700.000 CRC

En el Escenario 4 se asume que el proyecto contará con un nivel comercial, dos niveles de vivienda no subsidiada y un nivel de vivienda con subsidio. En estas condiciones se define un costo por metro cuadrado residencial de \$550 para un esquema en el cual se presenta el primer nivel de comercio, el segundo y tercer nivel habitacional no subsidiado y el último nivel de vivienda subsidiada. En esta condición, el valor de la solución para 30, 45 y 60m² oscila en el rango de C9.735.000 a C19.470.000 aproximadamente.

Tabla 8. Escenario 4: Esquema financiero con subsidio. Fuente: Trabajo grupal, Taller de Repoblamiento, 2009

Gráfico 5. Esquema simplificado de la oferta y los costos asociados al Escenario 4. Ventajas y desventajas de este modelo.

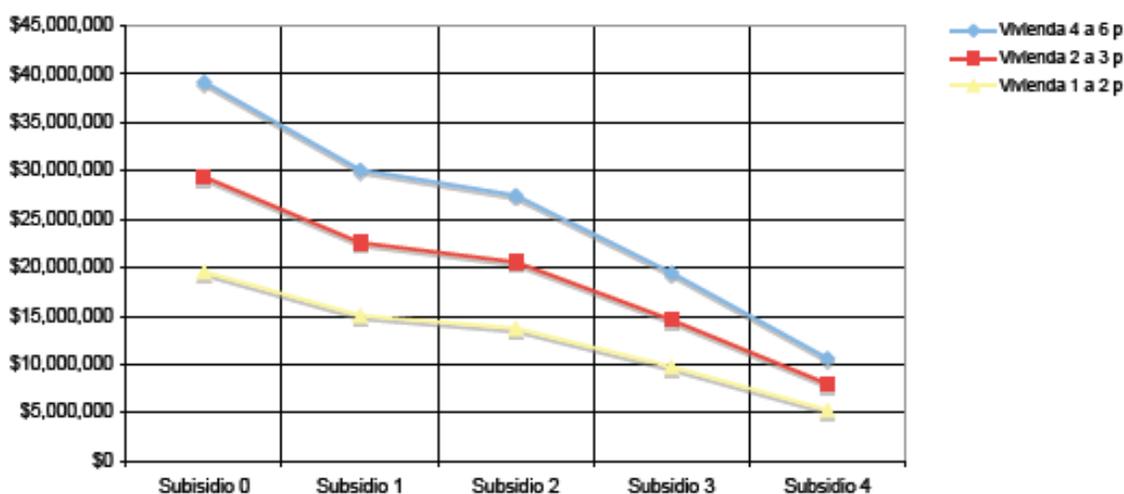
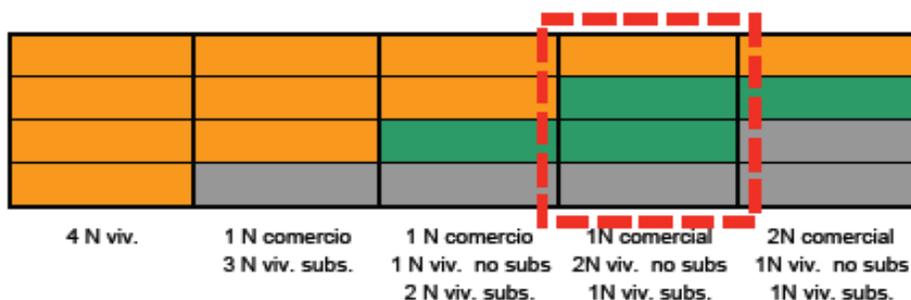


Gráfico 9. Comportamiento de la oferta y los costos asociados al Escenario 4. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal. Taller de Diseño Urbano: Repoblamiento, 2009



Altos subsidios para vivienda

Se generan nuevas actividades complementarias a la vivienda (comercio, servicios, etc.)
El área comercial tendría alta plusvalía considerando la población inmediata de consumidores

Densidad habitacional alta

Población meta de distintos estratos socioeconómicos

La población no subsidiada es la mayoría



- Menor cantidad de soluciones habitacionales dirigidas a vivienda subsidiada

ESCENARIO 5

Variables físicas	Tamaño de lote en m ²	10000	
	Cobertura máxima del terreno	50%	
	Área máxima edificable (por nivel)	5000	
	Porcentaje destinado a área de circulación	20%	
Variables proyecto	Número total de niveles	4	
	Número de niveles comerciales	2	
	Número de niveles residenciales no subsidiados	1	
	Número de niveles residenciales subsidiados	1	
Variables económicas construcción	Costo del terreno por m ²	\$150	
	Costo total del terreno	\$1.500.000	
	Costo de m ² de construcción	\$600	
	Utilidad del contratista	20%	
	Costo total del 1er nivel	\$5.400.000	
	Costo total de niveles superiores	\$10.800.000	
	Costo total de la obra	\$17.700.000	
Variables económicas venta	Valor de mercado 1er nivel comercial	\$1.500	
	Valor de mercado 2er nivel comercial	\$1.250	
	Valor de mercado para residencias en altura	\$1.000	
Resultados	Ganancia por venta de área comercial	\$12.500.000	
	Ganancia por venta de residencias no subsidiadas	\$4.000.000	
	Déficit	\$1.200.000	
	Costo total de vivienda subsidiada por m ²	\$300	
Tipo de cambio	\$1	590 CRC	
Costos de vivienda subsidiada	Tipo de vivienda subsidiada	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	10.620.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	7.965.000 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	5.310.000 CRC
Costos de vivienda no subsidiada	Tipo de vivienda sin subsidio	m2	Costo
	Vivienda 4 a 6 personas	60	35.400.000 CRC
	Vivienda 2 a 3 personas	45	26.550.000 CRC
	Vivienda 1 a 2 personas	30	17.700.000 CRC

En el Escenario 5 se asume que el proyecto tendrá dos niveles de comercio, un nivel de vivienda no subsidiada y un nivel de vivienda subsidiada. En estas condiciones, se define un costo por metro cuadrado de vivienda de \$300 para un esquema con 2 pisos habitacionales y 2 comerciales. En esta condición, el valor de la solución para 30, 45 y 60m² oscila en el rango de \$5.310.000 a \$10.620.000 aproximadamente.

Tabla 9. Escenario 5: Esquema financiero con subsidio. Fuente: Trabajo grupal, Taller de Repoblamiento,

Gráfico 6. Esquema simplificado de la oferta y los costos asociados al Escenario 5. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal, 2009

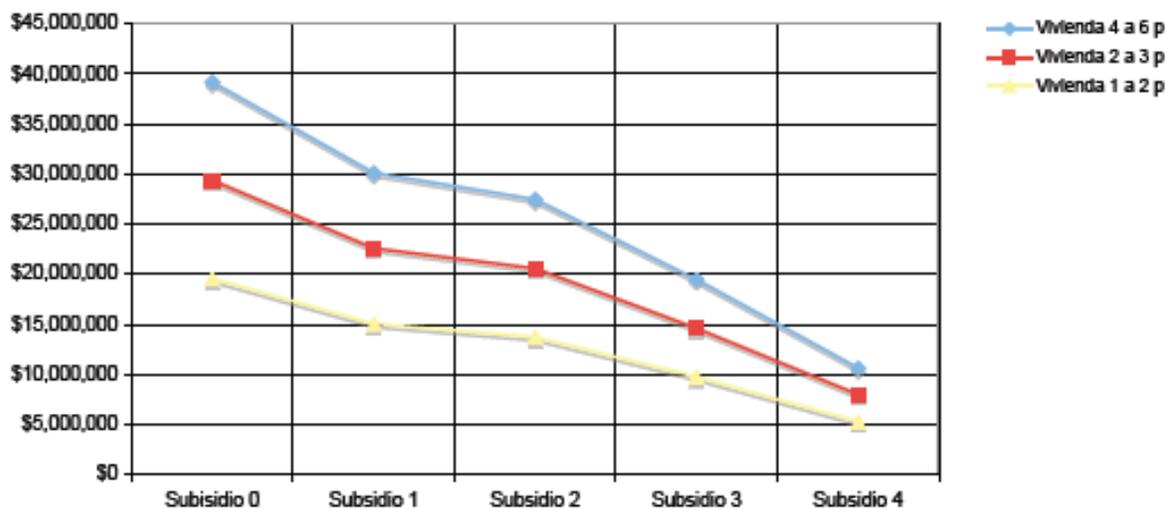
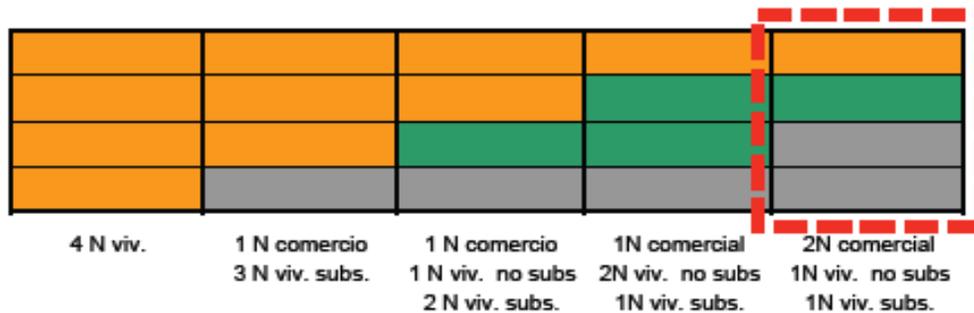


Gráfico 11. Comportamiento de la oferta y los costos asociados al Escenario 5. Ventajas y desventajas de este modelo. Fuente: Elaboración grupal. Taller de Diseño Urbano: Repoblamiento, 2009

+

El sistema de subsidio máximo (en esta tipología) para soluciones de vivienda. Se generan nuevas actividades complementarias a la vivienda (comercio, servicios, etc.)

-

- Densidad habitacional menor
- El área destinada a comercio puede ser excesiva en relación a la cantidad de soluciones de vivienda
- El comercio puede ser poco rentable y por lo tanto de bajo valor (subsidio disminuye)

Montos de viviendas según subsidios y número de personas

Síntesis Escenarios

	Subsidio 0	Subsidio 1	Subsidio 2	Subsidio 3	Subsidio 4
Vivienda 5 a 6 p	\$39.161.250	\$30.090.000	\$27.435.000	\$19.470.000	\$10.620.000
Vivienda 3 a 4 p	\$29.370.938	\$22.567.500	\$20.576.250	\$14.602.500	\$7.965.000
Vivienda 1 a 2 p	\$19.580.625	\$15.045.000	\$13.717.500	\$9.735.000	\$5.310.000

[NAU] El modelo de intervención anterior fue desarrollado para sectores degradados de la ciudad, con el objetivo de promover el repoblamiento y la inclusión social por medio de una estrategia de ordenamiento territorial que garantice una mayor rentabilidad del suelo en los centros urbanos de la ciudad y en los corredores viales de mayor importancia ubicados dentro de la GAM.

El repoblamiento urbano analizado desde lo social, lo económico, lo urbano y lo ambiental es un proceso de conveniencia nacional que permite recuperar las ciudades más deterioradas del país, ofrecer la posibilidad de una mejora arquitectónica significativa en el espacio, garantizar la apropiación y valoración por parte de sus habitantes y sobre todo, hacer la ciudad atractiva a las inversiones, devolviéndole competitividad y seguridad.

Asimismo procura que el porcentaje de población que todavía reside en esos sitios pueda mantenerse y fortalecerse con la incorporación de nuevos habitantes y nuevas actividades que vengan a reactivar la condición de ciudad y a mejorar la calidad de vida existente. Esta condición contribuye a la reducción de la brecha social, al asegurar la existencia y disponibilidad de vivienda integrada con la infraestructura urbana y la dependencia mutua entre residentes, negocios y sus instituciones cívicas y culturales; promoviendo comunidades cohesionadas.

El derecho a la ciudad es el centro de la Nueva Agenda Urbana. *“El derecho a la ciudad amplía el tradicional enfoque sobre la mejora de la calidad de vida de las personas centrado en la vivienda y el barrio hasta abarcar la calidad de vida a escala ciudad y su entorno rural, como un mecanismo de protección de la población que vive en ciudades o regiones en acelerado proceso de urbanización”* (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, p.185)

El cambio de paradigma urbano propuesto por la NAU, mediante los postulados programáticos que constituyen el cuerpo del instrumento, permiten un mayor espacio para el debate institucional, así como la reformulación de políticas e instrumentos de inclusión de los sectores menos favorecidos por las políticas de vivienda actuales en Costa Rica. (Arce, M. 2017)

De forma particular, la Agenda en su párrafo sexto, incorpora los principios rectores que deberán articularse en las distintas iniciativas de implementación del instrumento, a saber:

(a) *No dejar que nadie queda atrás, asegurar la equidad urbana y erradica la pobreza, proporcionando un acceso equitativo para todos, a la infraestructura física y social, el reconocimiento y el aprovechamiento de la cultura, la diversidad y la seguridad, al tiempo que permite la participación y la mejora de la habitabilidad y la calidad de vida.*

(b) *Lograr la sostenible y la prosperidad urbana incluyente, oportunidades para todos, mejora de los beneficios de aglomeración de la urbanización, evitando la especulación del suelo, la creación de empleo justo y equitativo, la productividad, la competitividad, la diversificación y la innovación a través de un desarrollo económico sostenible.*

(c) *Fomentar ciudades ecológicas y resilientes y los asentamientos humanos, que guían los patrones sostenibles de consumo y producción, protegiendo y valorando los ecosistemas y la biodiversidad, y la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático, mientras que el aumento de resiliencia de los sistemas urbanos físico, económico, y las perturbaciones y tensiones sociales.*

Los primeros dos principios tienen una relación directa con los mecanismos de acceso a la vivienda, en la medida en que la única forma posible de asegurar un acceso equitativo y lograr la redistribución de los beneficios de la aglomeración, es mediante una política de vivienda inclusiva desde el punto de vista urbano-espacial, que genere una inserción no solo de distintos estratos sociales compatibles en proyectos de vivienda, sino también de los propios proyectos dentro del suelo urbano consolidado, siendo que es en dichos espacios en donde se encuentran los servicios, amenidades y oportunidades indispensables para garantizar una adecuada calidad de vida. (Arce, M. 2017)

Costa Rica ha sido escenario de reflexiones por parte de la academia y de algunos especialistas en gestión territorial, sobre la necesidad de modificar el modelo de gestión excluyente, segregado y difuso que potencian los proyectos de vivienda actuales, bajo una dinámica favorecida por el bajo precio de suelo en las zonas periféricas del espacio urbano.

La implementación de la Agenda en materia de vivienda es clara en cuanto a la integración de estas iniciativas a lo interno de la gestión del modelo de ciudad. De forma expresa se dispone la necesidad por ejemplo, de elaborar programas de vivienda con una adecuada relación espacial con el resto del tejido urbano, mediante la integración de las políticas y enfoques de vivienda en todos los sectores y en todos los niveles de gobierno, para asegurar la proximidad de la infraestructura básica adecuada, así como para contrarrestar la segregación (Párrafo 28, NAU). La ubicación de los proyectos de vivienda, el acceso al espacio público, la diversidad de la cartera de las ofertas de vivienda y la protección de la tenencia son algunas de las variables que también son incluidas de forma específica dentro de la necesaria gestión del sector, en la medida en que se pretenda ajustar el sistema a los lineamientos de la NAU. (Arce, M. 2017)

Estas disposiciones, a la luz de los análisis realizados en relación con el sistema vigente, permiten identificar que uno de los principales problemas en la gestión de las políticas de vivienda tiene que ver con la desarticulación de los proyectos con los núcleos urbanos establecidos, puesto que es evidente que por motivos de la falta de control de los precios del suelo, las ubicaciones de estos proyectos no corresponden a las prerrogativas del modelo que promueve la NAU.

Es importante mencionar en ese sentido, la articulación que se debe realizar entre las disposiciones de vivienda de dicho instrumento con las disposiciones relativas a las políticas de suelo. La NAU, en relación con la gestión del suelo, dispone que se deberá promover la función social y ecológica del suelo, que no es otra cosa que promover la función social y ecología de la propiedad. (Arce, M. 2017)

El mejoramiento de los instrumentos de combinación fiscal, planeación y administración urbana, incluyendo regulaciones del mercado de la tierra, aseguran la captura y distribución de las plusvalías creadas como resultado del proceso de urbanización y evitan las prácticas especulativas. De igual forma, la Agenda dispone el compromiso de mejorar el suministro público de tierra accesible para la vivienda, incluyendo tierra en el centro y en las áreas consolidadas de las ciudades, y promoviendo el desarrollo con ingresos diversos para neutralizar la segregación, para asegurar la tenencia segura en asentamientos informales y para introducir sistemas legales y técnicos eficientes para capturar parte del incremento del valor de la tierra para generar inversión pública (párrafos 105 y 106 de la NAU).

De la misma forma en que los subsidios cruzados permiten la mixidad de estratos sociales dentro de una lógica de mayor cobertura del sistema de vivienda, como se analizó previamente, se debe generar un sistema de políticas cruzadas que permita articular la gestión del mercado de vivienda con el mercado de suelo disponible en la GAM. Los mayores costos que pueda generar la inversión en suelo urbano para este tipo de proyectos deben ser financiados mediante los instrumentos de gestión urbana, de lo contrario es ilusorio pensar que la tendencia de accesibilidad del suelo urbano pueda modificarse de forma casual por las dinámicas del mercado. (Arce, M. 2017)

En relación con nuevas formas de gestionar los proyectos, se incluye asimismo nuevas formas de garantizar la vivienda, rompiendo con el concepto tradicional de que la única forma de garantizar la vivienda es mediante la configuración del derecho de propiedad, puesto que se reconoce la posibilidad de generar proyectos articulados alrededor de la tenencia o alquiler de la tierra.

La importancia de las disposiciones de la NAU es que permiten impulsar, a partir de la suscripción del documento por parte del Estado costarricense, una serie de reformas legales y reglamentarias necesarias para ajustar la gestión y oferta del mercado de vivienda a los requerimientos urbanos amparados en el modelo de desarrollo asumido por Costa Rica ante la comunidad internacional.

Dichas reformas, dirigidas a permitir la articulación de proyectos con iniciativas complementarias en materia de renovación urbana, y la generación de nuevas fuentes de inversión e incentivos para estos proyectos, deben ser promovidas ante la exigencia de actualización de los marcos jurídicos aplicables, que en igual medida dispone la misma Agenda al establecer la obligación de los Estados firmantes de adaptar

sus marcos normativos nacionales para facilitar la implementación de las disposiciones consagradas en el instrumento. (Arce, M. 2017)

CONCLUSIONES

El contexto global de nuestra economía y la evolución histórica de nuestra estructura urbana, determinan modelos de ordenamiento territorial propios, a partir de los cuales se pueden generar políticas y lineamientos sobre el desarrollo espacial de cualquier actividad humana, proporcionando orden, imagen e identidad urbana a la ciudad y mejorando las condiciones de vida del espacio.

La dimensión territorial constituye un componente sustantivo de muchos de los procesos que moldean las sociedades contemporáneas. El espacio no debe considerarse únicamente como un objeto pasivo o simple soporte físico, sino como un agente activo y dinámico con influencia en las relaciones socioeconómicas.

El crecimiento poblacional ejerce una fuerte presión sobre el territorio, la infraestructura y los recursos naturales, en el caso de nuestro país, por lo que se requiere un planteamiento habitacional acorde con las necesidades actuales que esté enmarcado dentro de una propuesta urbana integral que plantee un balance entre espacios privados, públicos y colectivos, así como entre el ambiente verde y construido.

Analizar el sistema de vivienda social costarricense, a la luz del derecho a la ciudad y los retos a nivel ciudad que enfrenta nuestro país en la actualidad, constituye una tarea pendiente sobre la cual se debe trabajar. Garantizar el acceso al suelo a través de la formulación de políticas, planes y programas resulta también un aspecto medular en la temática de vivienda. En las condiciones actuales -en vista al alto costo del terreno y a los elevados costos de construcción-, la única opción viable para satisfacer la necesidad de vivienda, es a través de esquemas de subsidio cruzado (Estado-Sector Privado), que permitan esquemas de usos mixtos y mezcla de estratos sociales, mediante opciones de alquiler o compra de vivienda no subsidiada, de forma que los costos finales de la vivienda de interés social, pudieran ser absorbidos parcialmente de manera solidaria por los propietarios o arrendatarios del resto de inmuebles que ocuparan el edificio.

Una de las principales limitantes que se enfrentan es precisamente el marco jurídico y administrativo que rige nuestro país en materia de ordenamiento y gestión del territorio. La gran mayoría de obras de infraestructura de gran escala, deben pasar por un complicado proceso de trámite administrativo, técnico y legal que implica años de gestión. La variable de mayor peso, sin duda alguna, se refiere a la disponibilidad real y efectiva de terrenos necesarios para la ejecución de los proyectos.

Considerando esta realidad legal y técnica, en donde la figura conocida para viabilizar este tipo de intervenciones es la expropiación, se torna necesario buscar instrumentos de gestión del suelo a nivel financiero, jurídico y urbano que puedan ser impulsados desde lo local, a través de los instrumentos de planificación, que faciliten la generación de incentivos y la negociación entre las partes (afectadas e interesadas) para lograr un beneficio conjunto.

ACRÓNIMOS

ABC: Ahorro, Bono, Crédito

ALPU : Asociación Latinoamericana de Planificadores Urbanos

BANHVI : Banco Hipotecario de la Vivienda

BFV : Bono Familiar de Vivienda

BID : Banco Interamericano de Desarrollo

BPDC: Banco Popular de Desarrollo Comunal

DECAP: Departamento Central de Ahorro y Préstamo. Banco Crédito Agrícola de Cartago

ESM: Estudio Socioeconómico Medio

FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda

FONAVI: Fondo Nacional de Vivienda

GAM : Gran Área Metropolitana

IDA: Instituto de Desarrollo Agrario

IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social

INDER: Instituto de Desarrollo Rural

INEC : Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

INS: Instituto Nacional de Seguros

INVU : Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MIDEPLAN: Ministerio de Planificación y Política Económica

MIVAH : Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

MP : Ministerio de Planificación

NAU : Nueva Agenda Urbana

ONU: Organización de Naciones Unidas

ONT: Órgano de Normalización Técnica

PEN : Programa Estado de la Nación

PNVAH : Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos

RAMT : Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminaciones

SNFV : Sistema Nacional Financiero para la Vivienda

BIBLIOGRAFÍA

- Alvarado, Alejandro y Jiménez, Gustavo. *Urbanizaciones cerradas en Costa Rica: transformaciones socio-espaciales en la urbanidad y segregación socio-residencial en el distrito de San Rafael de Escazú (1990-2012)*. Tesis Licenciatura en Sociología. Universidad de Costa Rica.
- Atención del déficit habitacional con el bono familiar de vivienda (BFV) y con crédito del Sistema Financiero Nacional (SFN) 2000-2012: estimaciones 2013-2015. MIVAH
- Chavarría, Dania. *Presentación Impacto del Subsidio de Vivienda sobre la urbanización informal en Costa Rica*. Curso Internacional Mercados de Suelo y Asentamientos Informales en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy, 2016
- Decreto N° 38209-PLAN-MIVAH. Política Nacional de Vivienda. Gaceta Marzo 2014
- Decreto N° 34708 -MIVAH-MEIC-TUR. “Modificación y reformas al Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”. Junio 2008
- Estrato Socio Económico Medio. Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos. MIVAH, abril 2012
- Estudio del BID sobre déficit de vivienda en América Latina y el Caribe. Mayo 2012.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. *X Censo Nacional de Población y Vivienda*, 2011
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. *Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones*, 1983
- Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos. *Informe sobre la actualización de los asentamientos en precario y en tugurio del Gran Área Metropolitana*. Febrero 2005.
- Martínez, Jessica (2014), *Propuesta de intervención especial y modelo de gestión Corredor Plaza Víquez-Cementerio Desamparados*. Tesis de Maestría Diseño Urbano. , Costa Rica, Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica.
- Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos. Ministerio de Vivienda. Marzo 2014

- Programa Estado de la Nación. Vigésimoprimer Informe Parte II. Capítulo 6. Ordenamiento Territorial: implicaciones para el desarrollo humano. 2015
- Onu-Hábitat. *Estudio sobre Tendencias Urbanas*. Revista Observador Urbano, p. 59
- Vigésimo Primer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible (2014). Marco normativo, institucionalidad y conflictividad del ordenamiento territorial. Alonso Ramírez y María Lourdes Villalobos.
- Vigésimo Primer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible (2014). Mercado de la tierra y vivienda en la GAM de Costa Rica. Leonardo Sánchez Hernández.

Sitios Web

- Memoria Institucional Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos 2014-2015
https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2014-2015_MIVAH.pdf
<http://www.prolades.com/costarica/census2000/censo2000.pdf>
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Historia, invu.go.cr, 2017,
http://www.invu.go.cr/quienes_somos/historia.html (12 Agosto, 2017)
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), Mapas de Pobreza 2011
http://www.inec.go.cr/sites/default/files/documentos/pobreza_y_presupuesto_de_hogares/pobreza/metodologias/documentos_metodologicos/mepobrezacenso2011-01.pdf.pdf
- https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2014-2015_MIVAH.pdf
- https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2014-2015_MIVAH.pdf
- https://www.mivah.go.cr/Nosotros_Historia.shtml
- http://www.banhvi.fi.cr/bono/programas_especiales/clase_media.aspx

Periódicos

- Barrantes, Alberto. La Nación. *Desigualdad en Costa Rica es una de las más altas en Latinoamérica*. Nov 2013.

ISBN 978-987-4415-46-2

