

# Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica

Desafíos, enfoques y estrategias sectoriales

**Jessica Martínez Porras**

Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Presidenta Ejecutiva Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Washington DC  
Junio, 2023

**01 Planificación y Desarrollo urbano en Costa Rica**

**02 Visión general de la demanda y la oferta**

**03 Desafíos sectoriales, programas y estrategias**

**04 Reflexiones generales**

**Jessica Martínez Porras**

Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Presidenta Ejecutiva Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo



[www.mivah.go.cr](http://www.mivah.go.cr) | [www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)

[mjessica@mivah.cr](mailto:mjessica@mivah.cr) | [despacho.ministerial@mivah.cr](mailto:despacho.ministerial@mivah.cr)



[jmartinez@invu.go.cr](mailto:jmartinez@invu.go.cr) | [presidenciaejecutiva@invu.go.cr](mailto:presidenciaejecutiva@invu.go.cr)

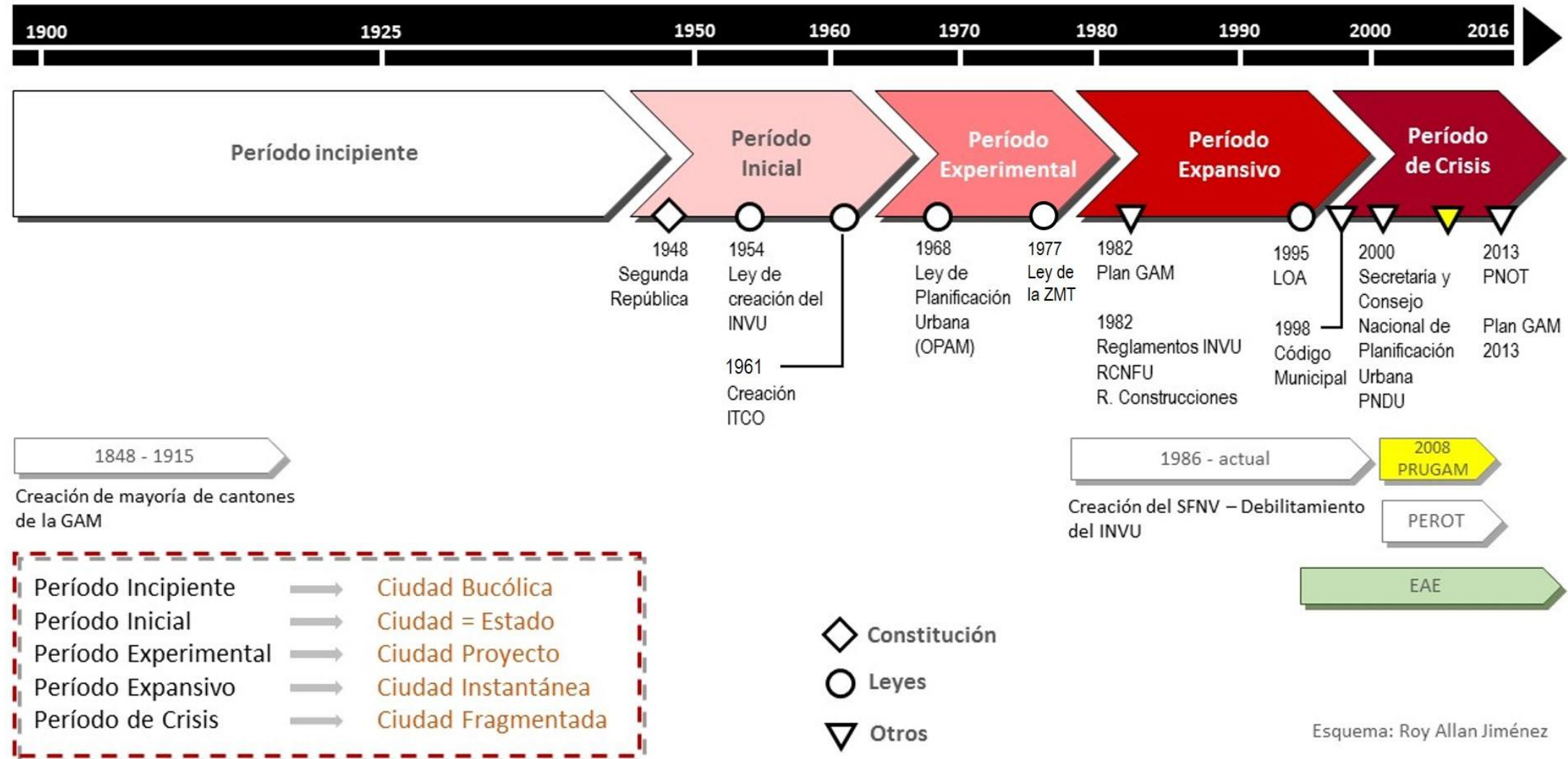
[02jekamartinez@gmail.com](mailto:02jekamartinez@gmail.com)



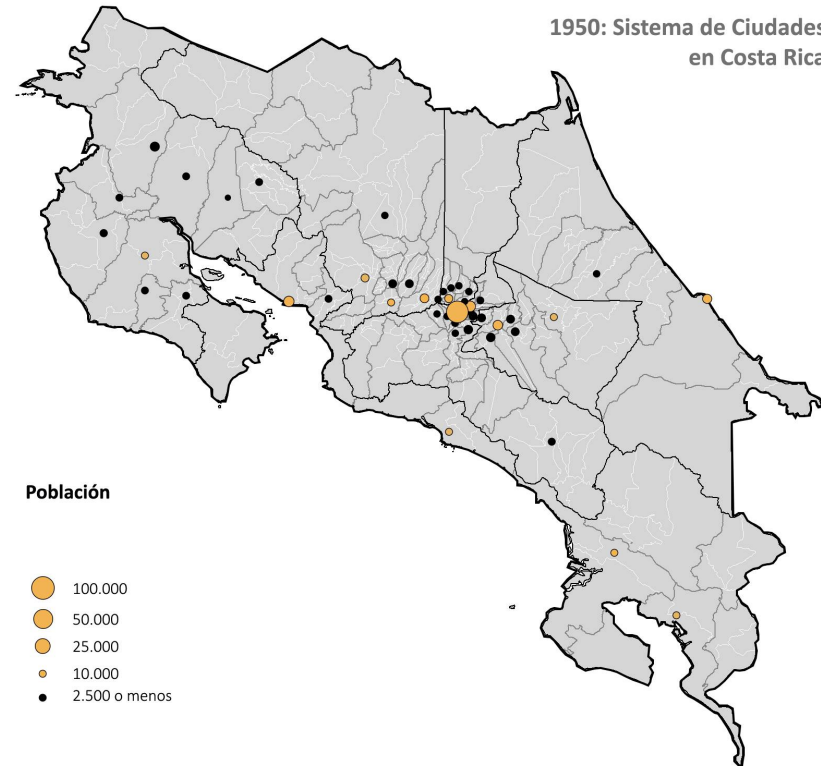
San José, Costa Rica

# Planificación Urbana en Costa Rica

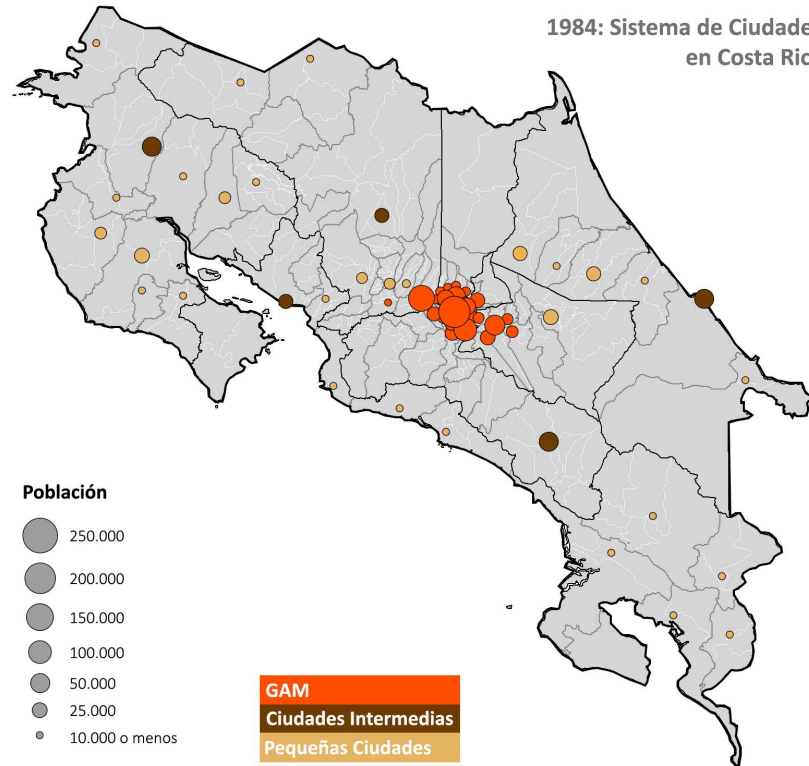
Apuntes sobre nuestra forma de hacer ciudad en el último siglo.



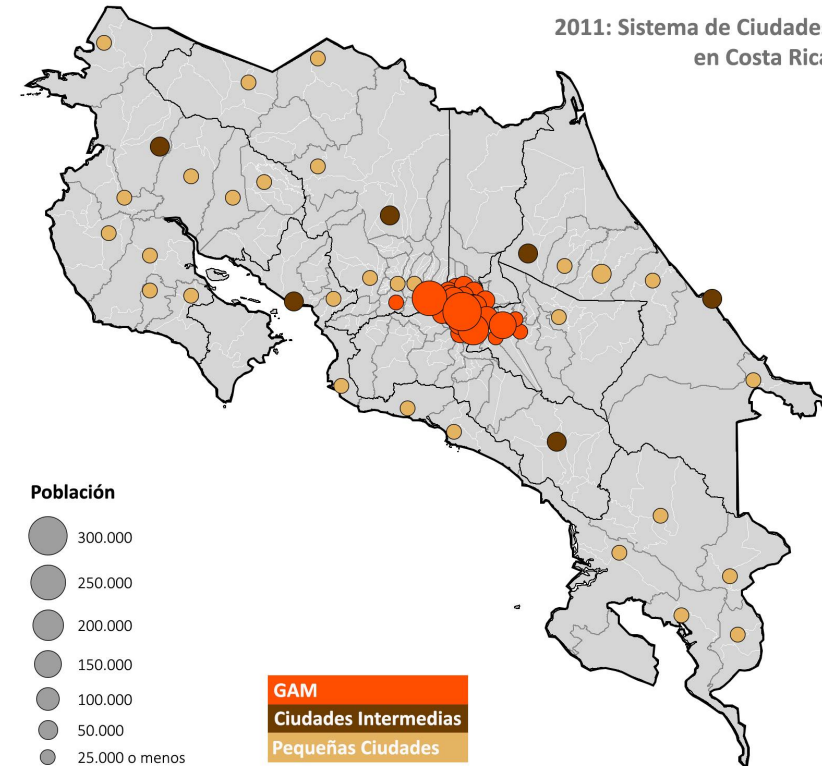
1950: Sistema de Ciudades en Costa Rica



1984: Sistema de Ciudades en Costa Rica



2011: Sistema de Ciudades en Costa Rica







**Sistema de comunicación  
física (vialidad)**

**Anillo de contención urbana  
GAM**





### Crecimiento horizontal extensivo:

- Expansión hacia las periferias
- Descentralización-  
suburbanización metropolitana
- Desarrollos de baja densidad,  
centrados en el automóvil
- Sistema disperso y desarticulado  
de centralidades urbanas
- Consumo y presión inmobiliaria  
sobre suelos poco aptos
- Carencia de una política de  
gestión del suelo
- Modelo de *urban sprawl* bajo  
*zoning* tradicional ha favorecido el  
mercado privado del suelo



Estado de la Región atribuye desorden a falta de políticas públicas p. 6

# Empresas deciden caótica expansión metropolitana



## Hacia la periferia

Desarrolladores buscan tierras más baratas para construir residenciales

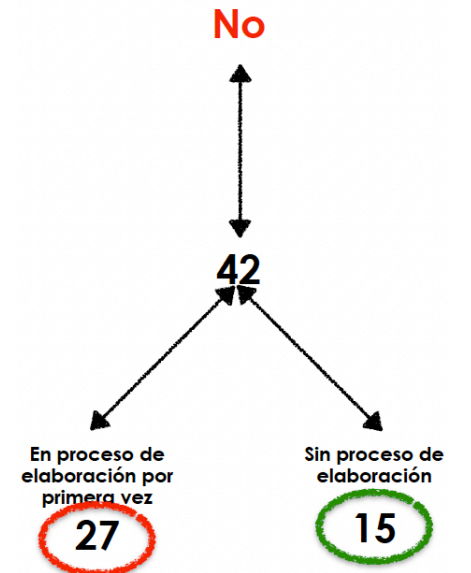
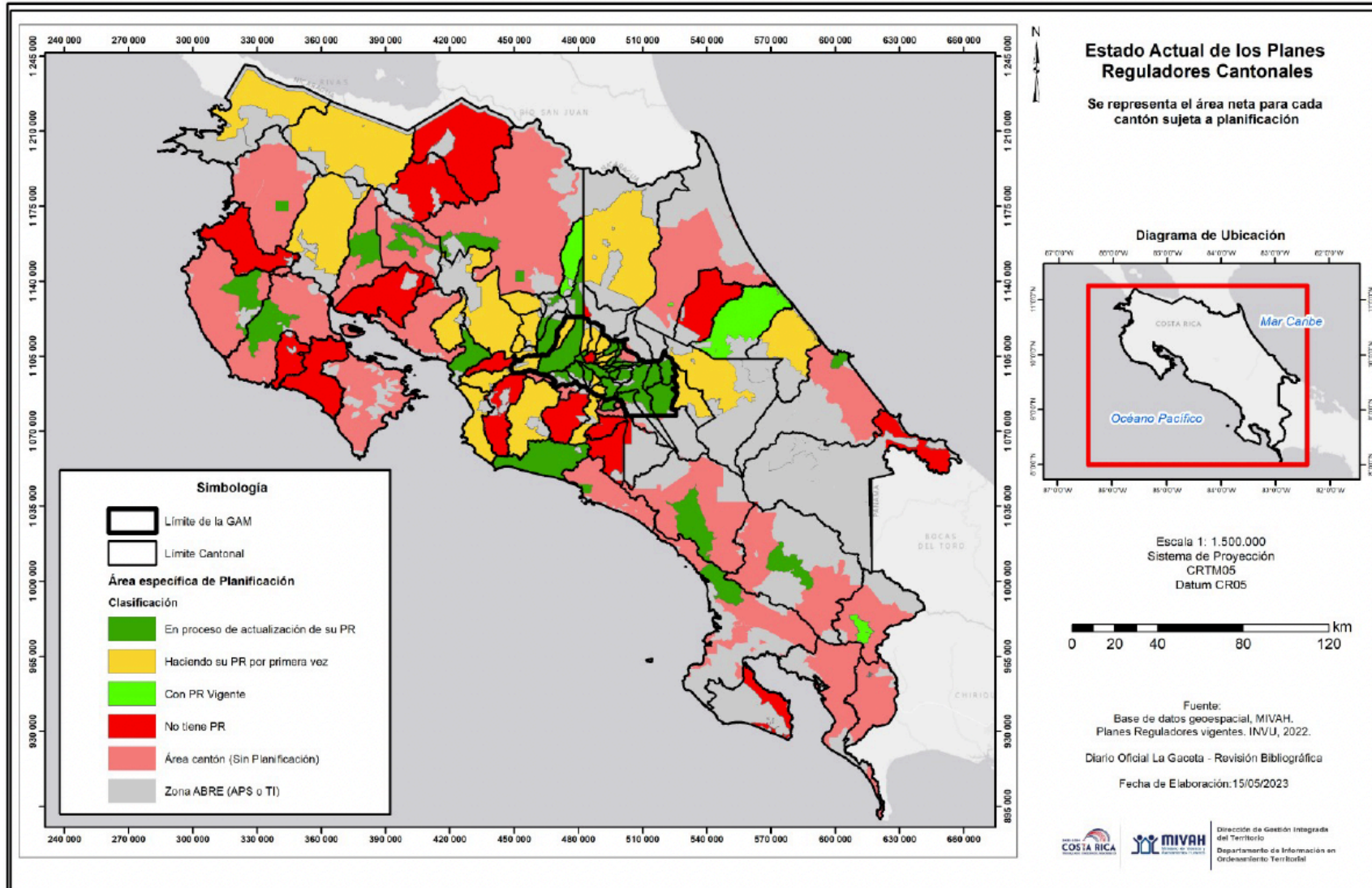
## Potencial sin explotar

País desaprovecha infraestructura y servicios de zonas ya urbanizadas

## Creció 148% en cuatro décadas

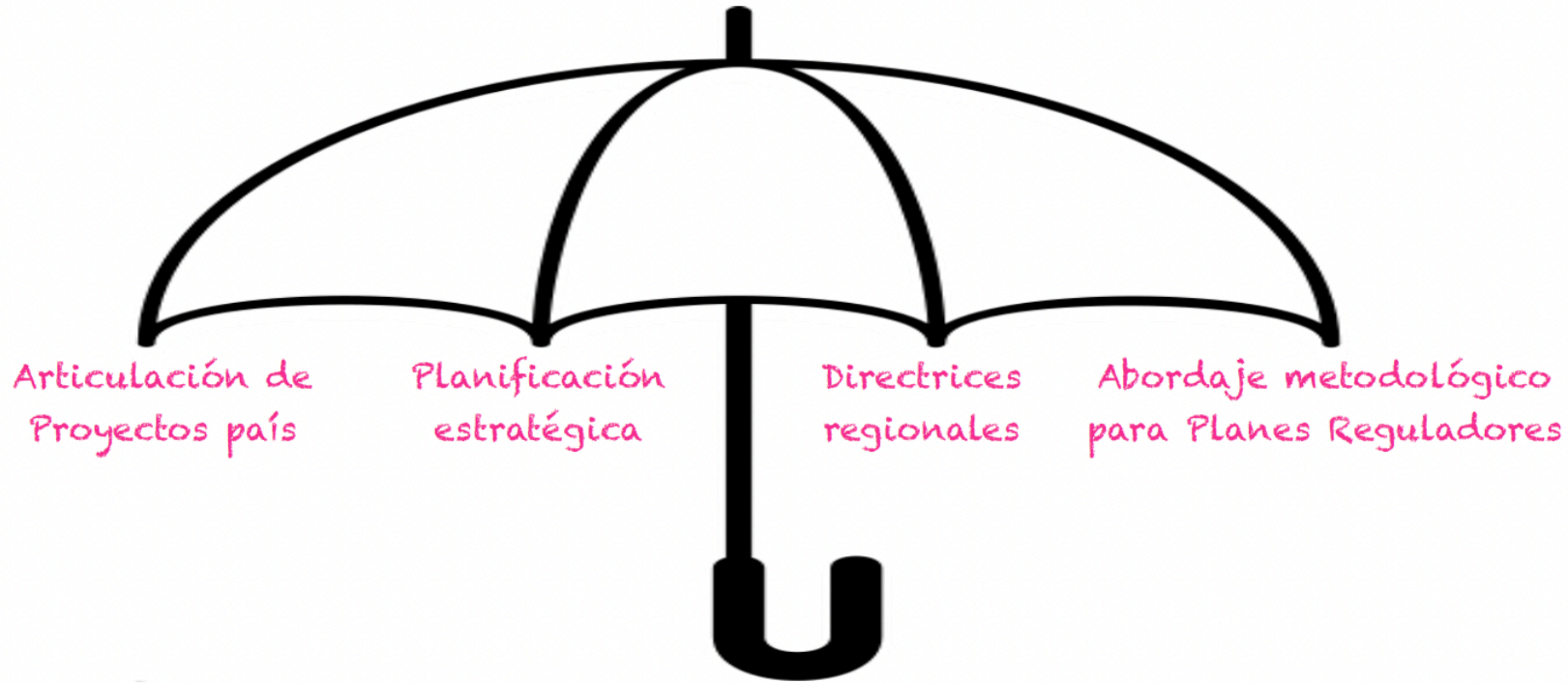
Mancha urbana aumentó de 8.544 hectáreas en 1975 a 21.200 en 2014





Solo un 8% del territorio nacional está cubierto por planes reguladores





**Nuevo modelo territorial para planes regionales y planes reguladores**

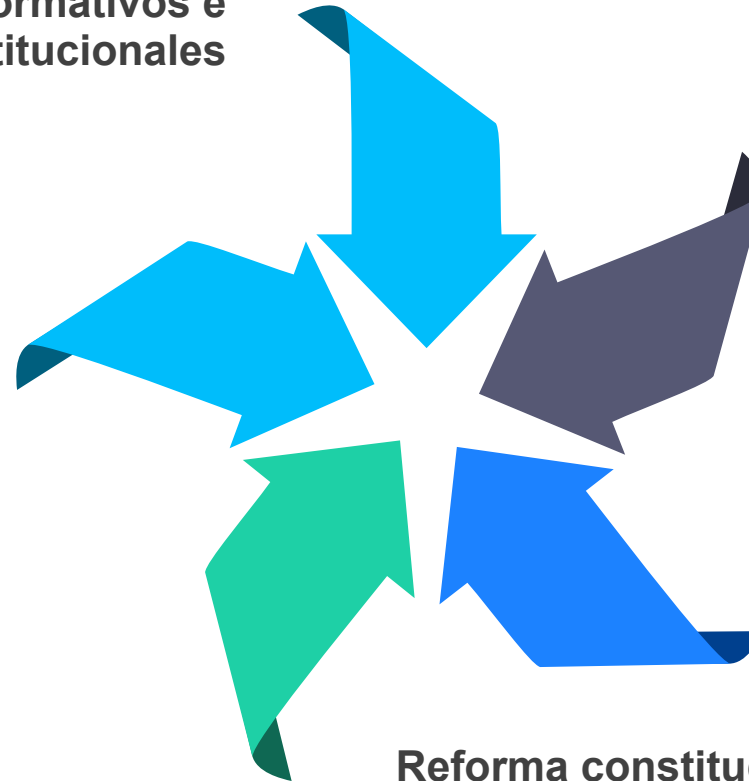


Modernización de instrumentos

**Reformas estructurales al Sector  
Vivienda, Hábitat y Territorio que  
incorporan ajustes normativos e  
institucionales**

**Ajustes a la metodología de  
elaboración de planes  
reguladores e instrumentos  
regionales**

**Capacidad rectora y de  
implementación de las  
políticas públicas en materia  
de OT, DU y VAH**



**Revisión, actualización y reformas  
a la Ley de Planificación Urbana y  
reglamentos del INVU**

**Reforma constitucional para  
incorporar el derecho a la ciudad**



## Sector Vivienda, Hábitat y Territorio

### Enfoque territorial

Desarrollo sectorial con enfoque territorial, que garantice la equidad regional en el acceso a los programas habitacionales y de desarrollo urbano

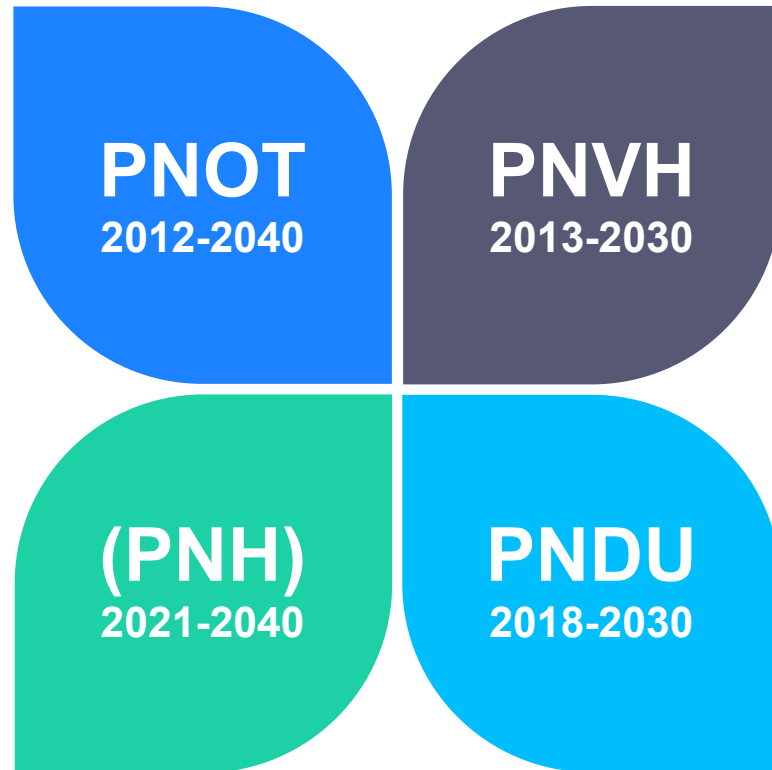
### Desarrollo sostenible y resiliente





Incidencia de un efectivo ordenamiento territorial y planificación urbana en la gestión del suelo y el desarrollo de viviendas e infraestructura.

### Gestión integral del riesgo

Fortalecimiento de estrategias y acciones preventivas, con énfasis en el riesgo inminente para la atención de asentamientos informales y relocalizaciones.

# POLÍTICAS PÚBLICAS SECTORIALES



-  POLÍTICA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-  POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
-  POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO
-  POLÍTICA NACIONAL DEL HÁBITAT  
(sin oficializar)



## Principales programas y estrategias en vivienda y asentamientos humanos:

### **PROGRAMAS Y MODALIDADES HABITACIONALES**

Estrategias de ampliación y diversificación de modalidades y tipologías habitacionales

### **PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS**

Estrategias de renovación urbana, regularización y relocalización de asentamientos informales e irregulares

### **PROGRAMA DE GESTIÓN DE SUELOS PÚBLICOS**

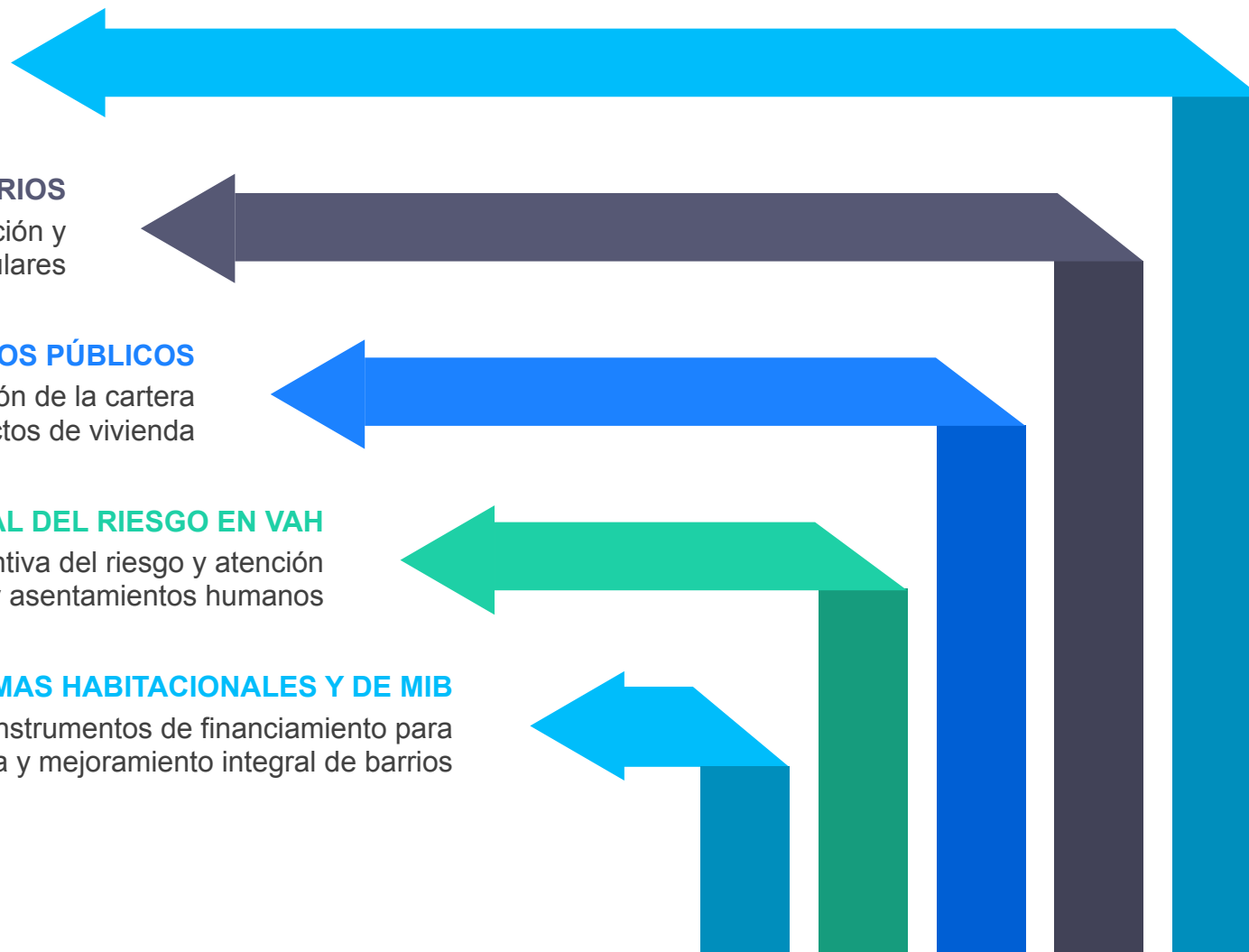
Estrategias de acceso al suelo y gestión de la cartera de terrenos estatales para proyectos de vivienda

### **PROGRAMA DE GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO EN VAH**

Estrategias de gestión preventiva del riesgo y atención de emergencias en vivienda y asentamientos humanos

### **FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES Y DE MIB**

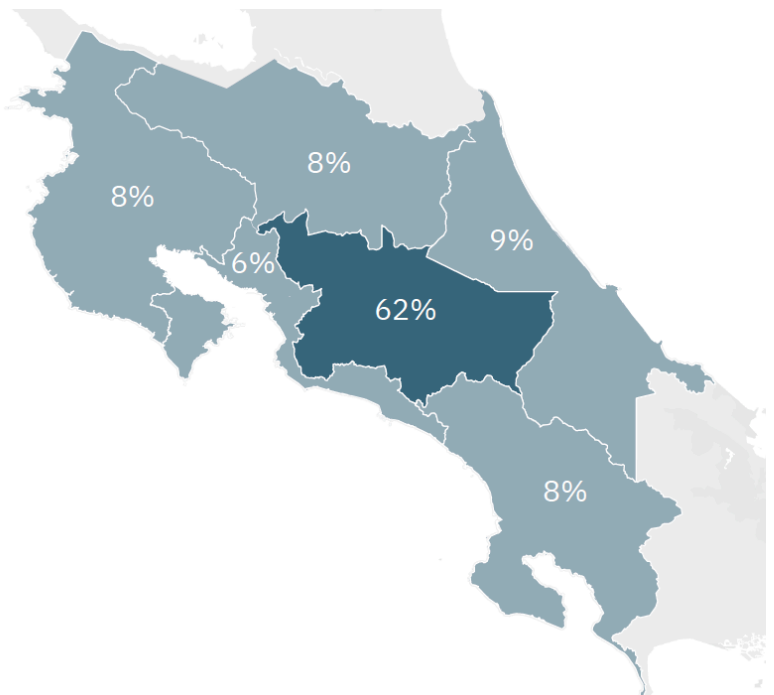
Estrategias e instrumentos de financiamiento para programas de vivienda y mejoramiento integral de barrios



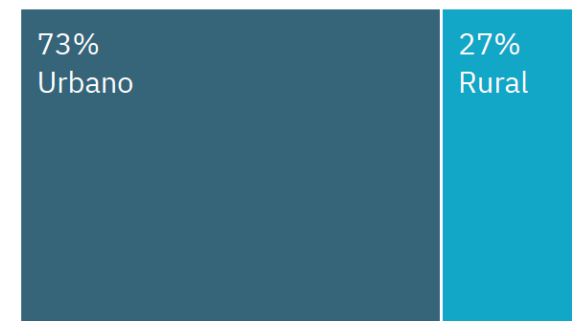
## Visión general de la demanda

En Costa Rica existen 1,6 millones de viviendas. El 73% de estas se ubica en la zona urbana y el 62% se concentra en la Región Central. Solamente el 73% de las familias que viven en la zona urbana y el 77% de las que viven en la zona rural son dueñas de sus viviendas.

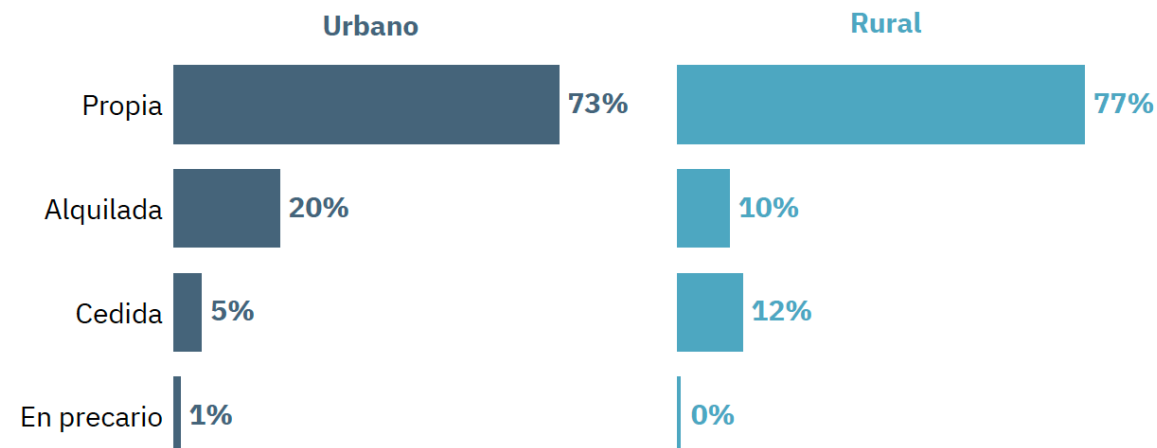
### Viviendas según región



### Viviendas según zona

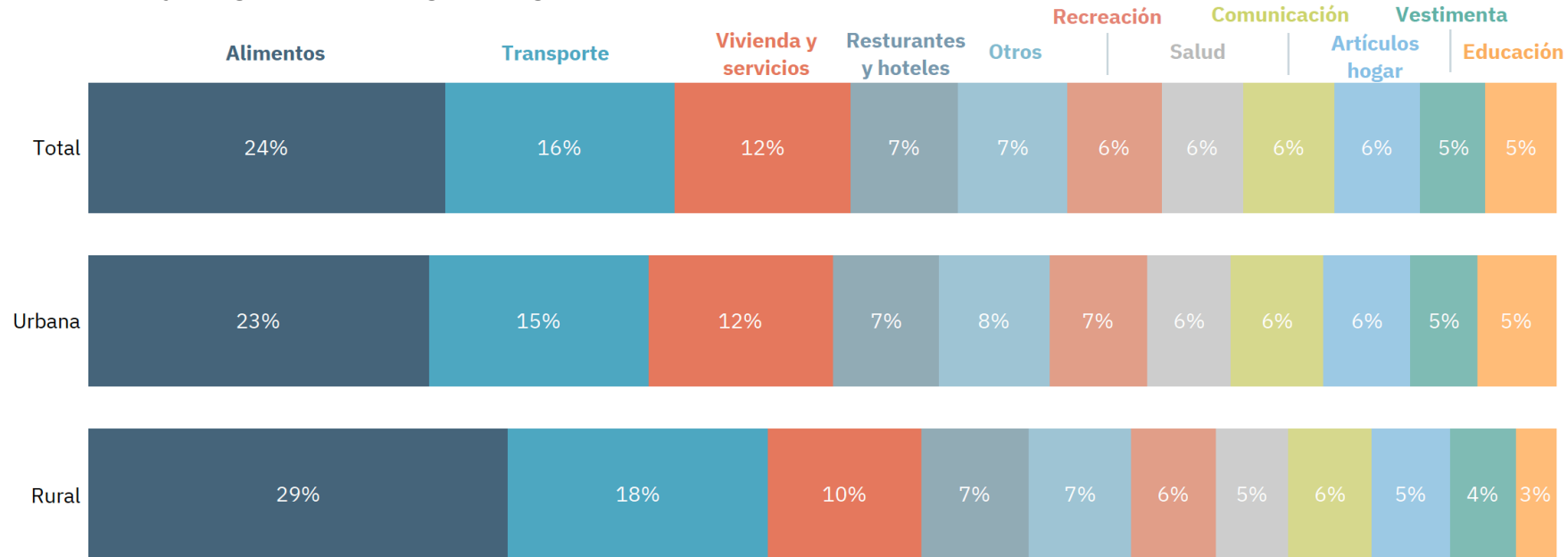


### Viviendas según tenencia y zona

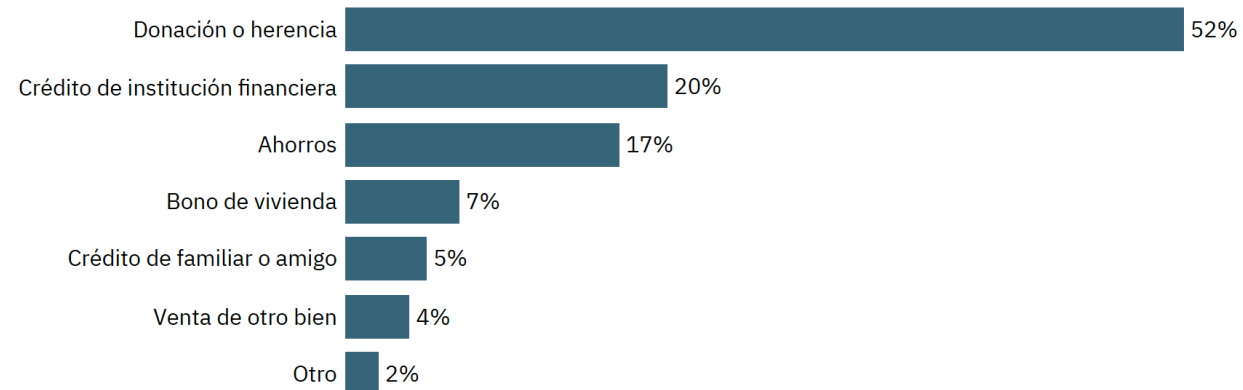


## Visión general de la demanda

Porcentaje de gasto de los hogares según tipo



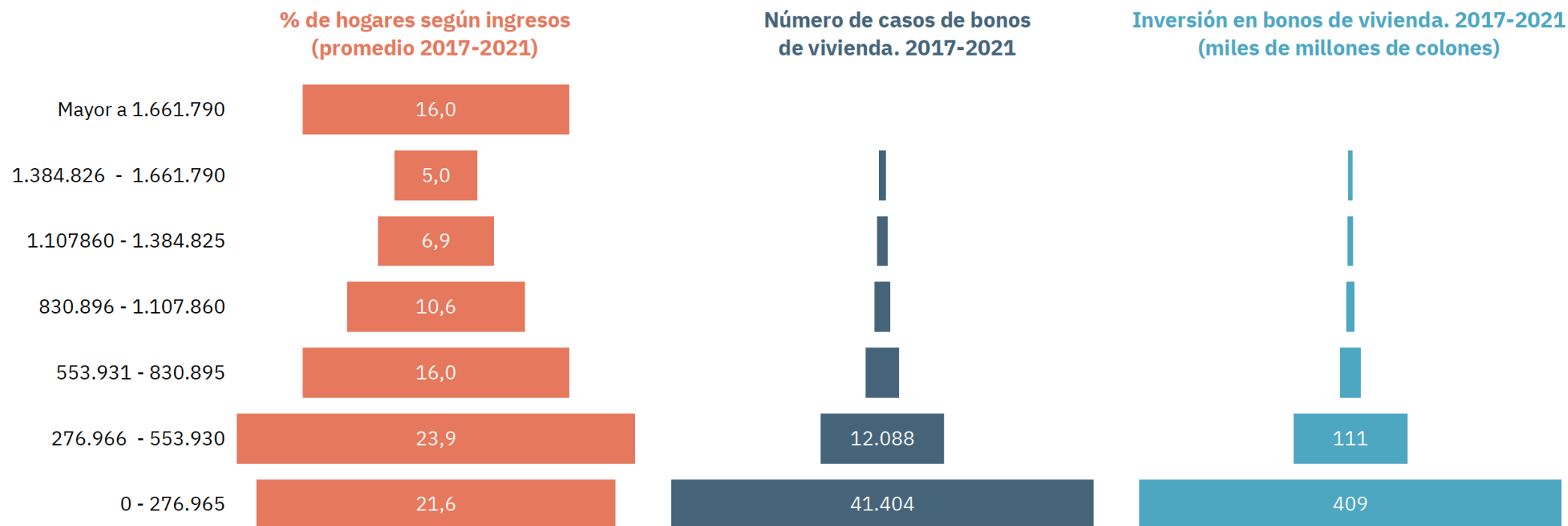
Fuente principal de dinero para comprar vivienda



## Visión general de la oferta

# La oferta está muy concentrada en un par de estratos

Porcentaje de hogares en el país, casos e inversión en bonos de vivienda según nivel de ingresos. 2017- 2021

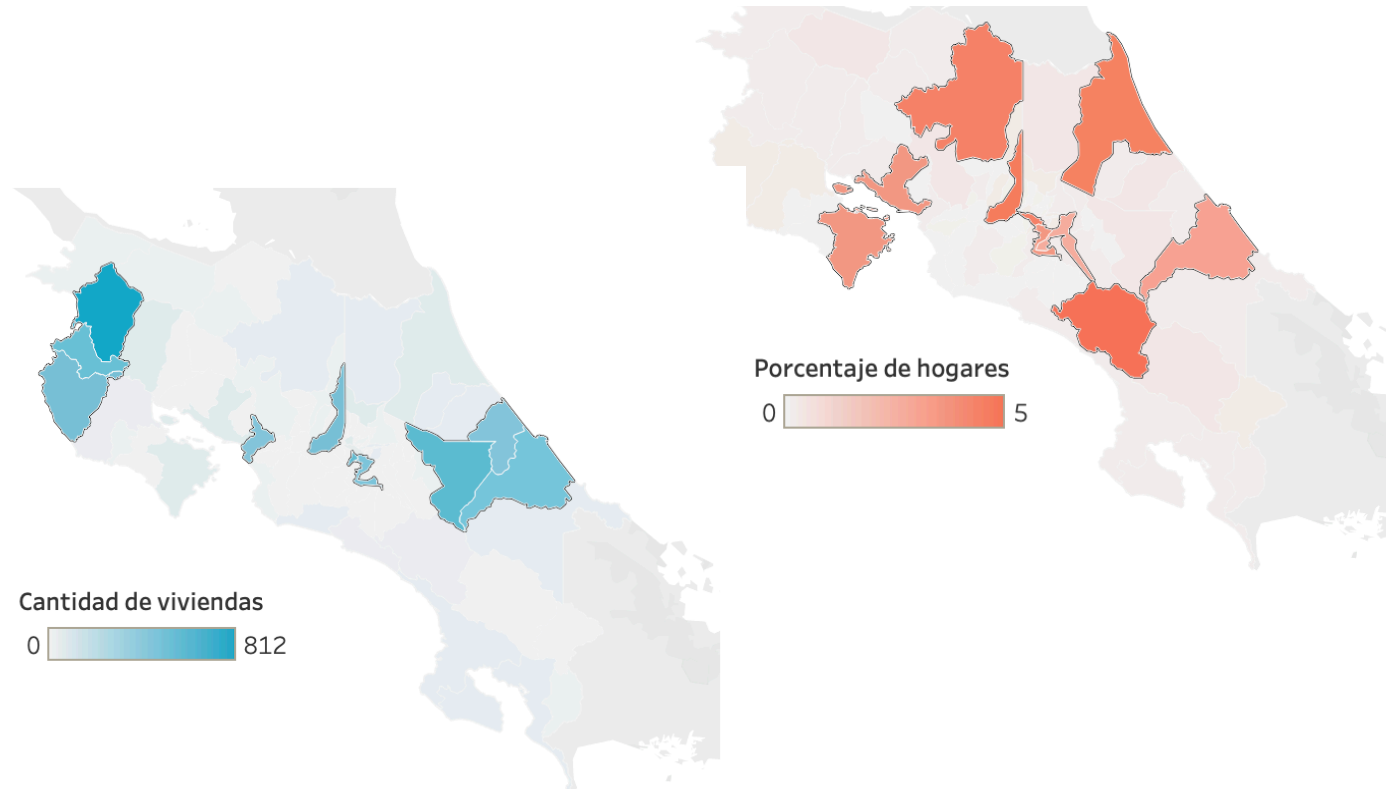




## Visión general de la oferta

### Falta de orientación estratégica de los recursos:

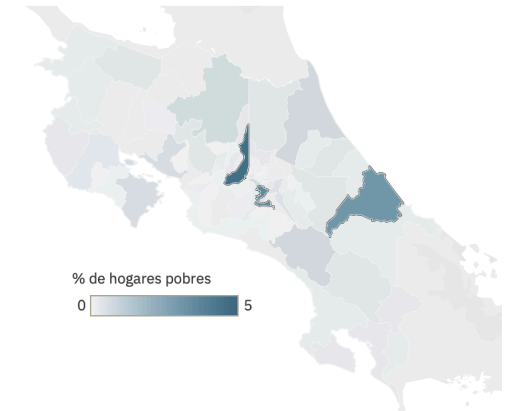
La oferta de vivienda social no se corresponde con las regiones de mayor pobreza



© Mapbox © OSM

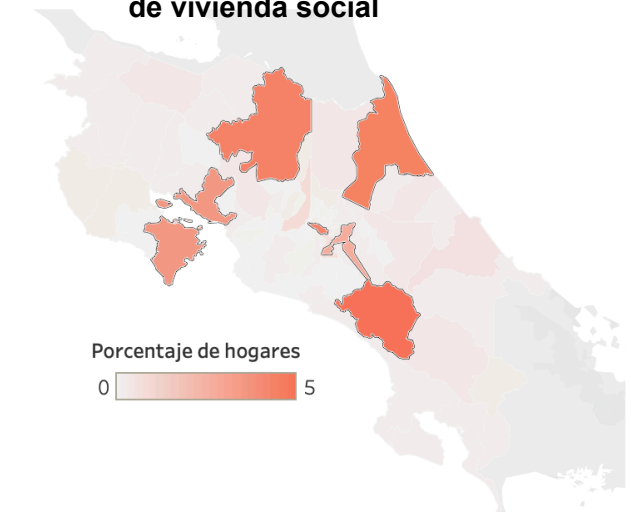
Fuentes: INEC-CENSO, 2011 con proyecciones poblacionales al 2016;  
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 2017-2021.

### Coincidencia mayor % de pobreza con mayor % de construcción de vivienda social



© Mapbox © OSM

### NO coincidencia de % de pobreza con construcción de vivienda social

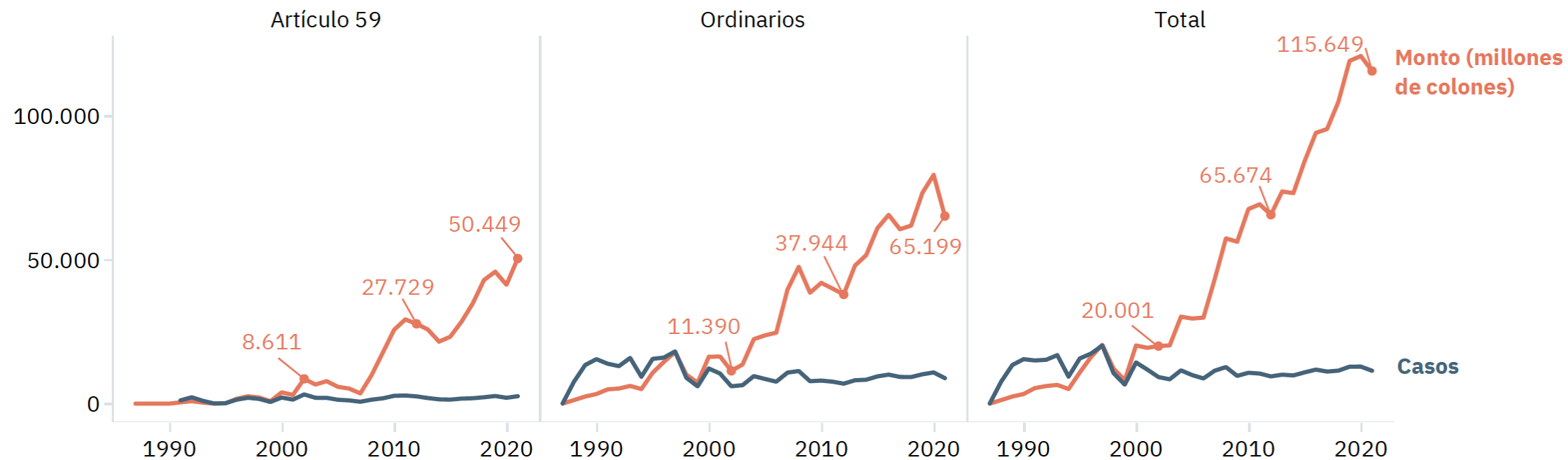


© Mapbox © OSM

Fuentes: INEC-CENSO, 2011 con proyecciones poblacionales al 2016;  
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 2017-2021.

## Visión general de la oferta

### Número de casos y monto invertido en bonos familiares de vivienda



## Visión general de la oferta

Dos proyectos financiados por el mismo fondo (FOSUVI), mismo programa (subsidio total "Artículo 59"), en la misma zona (Santa Cruz, Guanacaste):



Proyecto Loma Linda (paralizado, sin formalizar)



Proyecto Espaveles (formalizado)





## Visión general de la oferta

Dos proyectos financiados por el mismo fondo (FOSUVI), mismo programa (subsidio total "Artículo 59"), por el mismo desarrollador (FUPROVI):



Proyectos Bella Vista y Santa Fé (paralizados, sin formalizar)



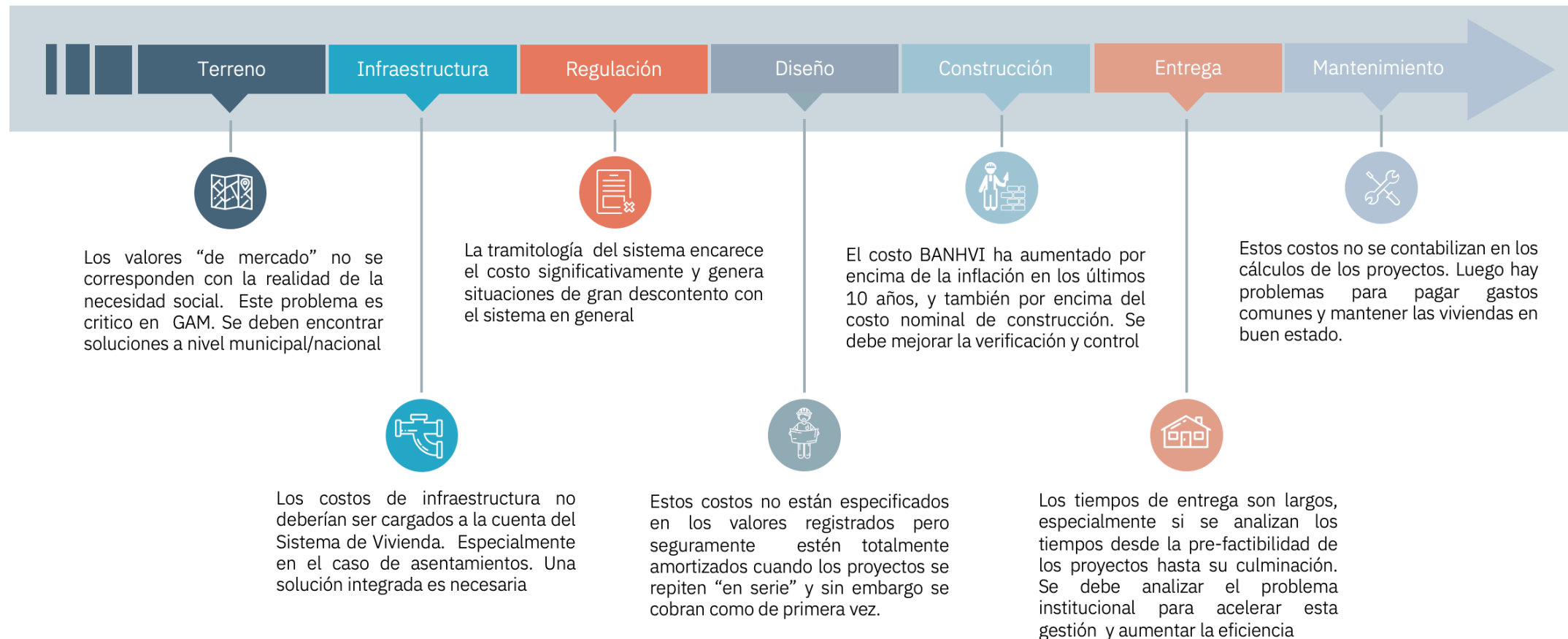
Proyectos Las Anas y Torres de la Montaña (formalizados)





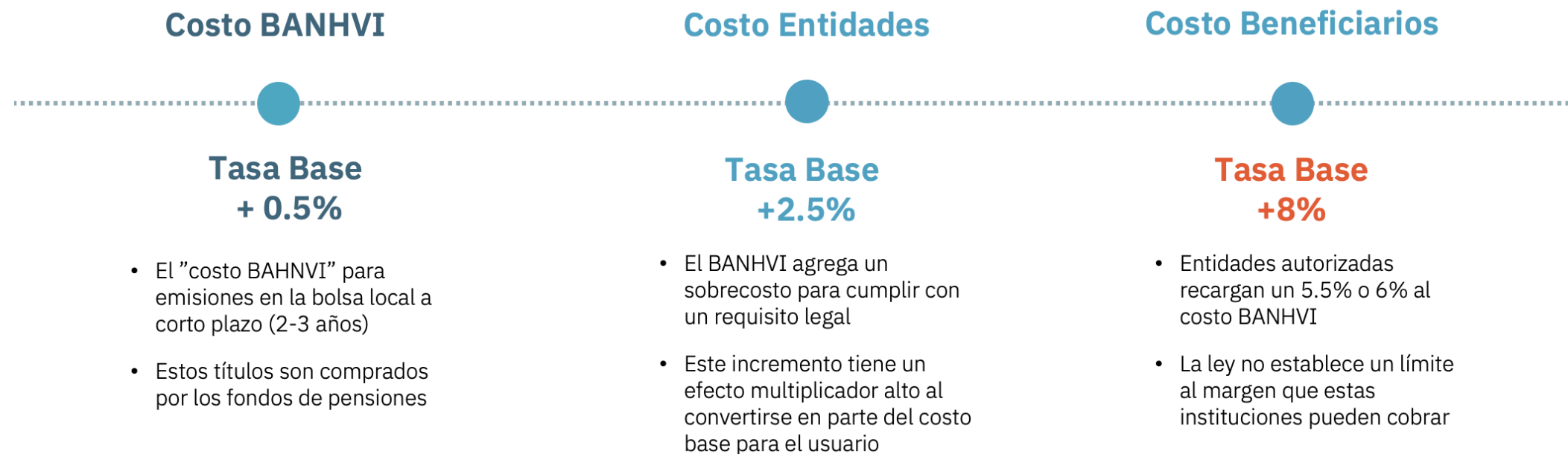
## Para mejorar la calidad de la oferta se necesitan cambios en toda la cadena de valor

Una parte clave de la solución es encontrar fórmulas para mejorar los costos y calidad del producto y la eficiencia del proceso



## Los sobre-costos de la intermediación que genera el BANHVI

- El BANHVI actúa como banco de “segundo piso” y si bien este sistema podría tener algunas ventajas, también tiene varias desventajas que se deberían evaluar
- El Banco no conoce a sus clientes finales y con eso pierde un activo de gran importancia
- La doble intermediación amplifica sensiblemente el problema





### Repoblamiento inclusivo de centros urbanos

Reciclaje de edificios | Vivienda Urbana Inclusiva Sostenible (vuis)



### Vivienda Municipal

Mecanismos de gestión y desarrollo de Vivienda municipal mediante derechos de usufructo habitacional de los proyectos



### Viviendas Comunitarias para personas adultas mayores

Régimen especial de viviendas comunitarias, subsidiadas para el uso y habitación de las personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.



### Vivienda Cooperativa

Mecanismos de subsidio y financiamiento para cooperativas de vivienda para personas y familias por ayuda mutua



### Subsidio al alquiler habitacional

Mecanismos de subsidio temporal y/o parcial al alquiler habitacional para familias de bajos recursos, clase media o en situación de riesgo



### Eco-barríos

Conjuntos habitacionales modelo sostenibles y resilientes, para usos y estratos mixtos, integrados adecuadamente al entorno urbano y natural





**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
INTEGRAL DE BARRIOS**



**164.171**

**9,47 %**

Faltante natural: 11.437  
Déficit Cualitativo: 152.764  
Viviendas Malas: 136.850

**61% de la población de los AI está en la GAM**

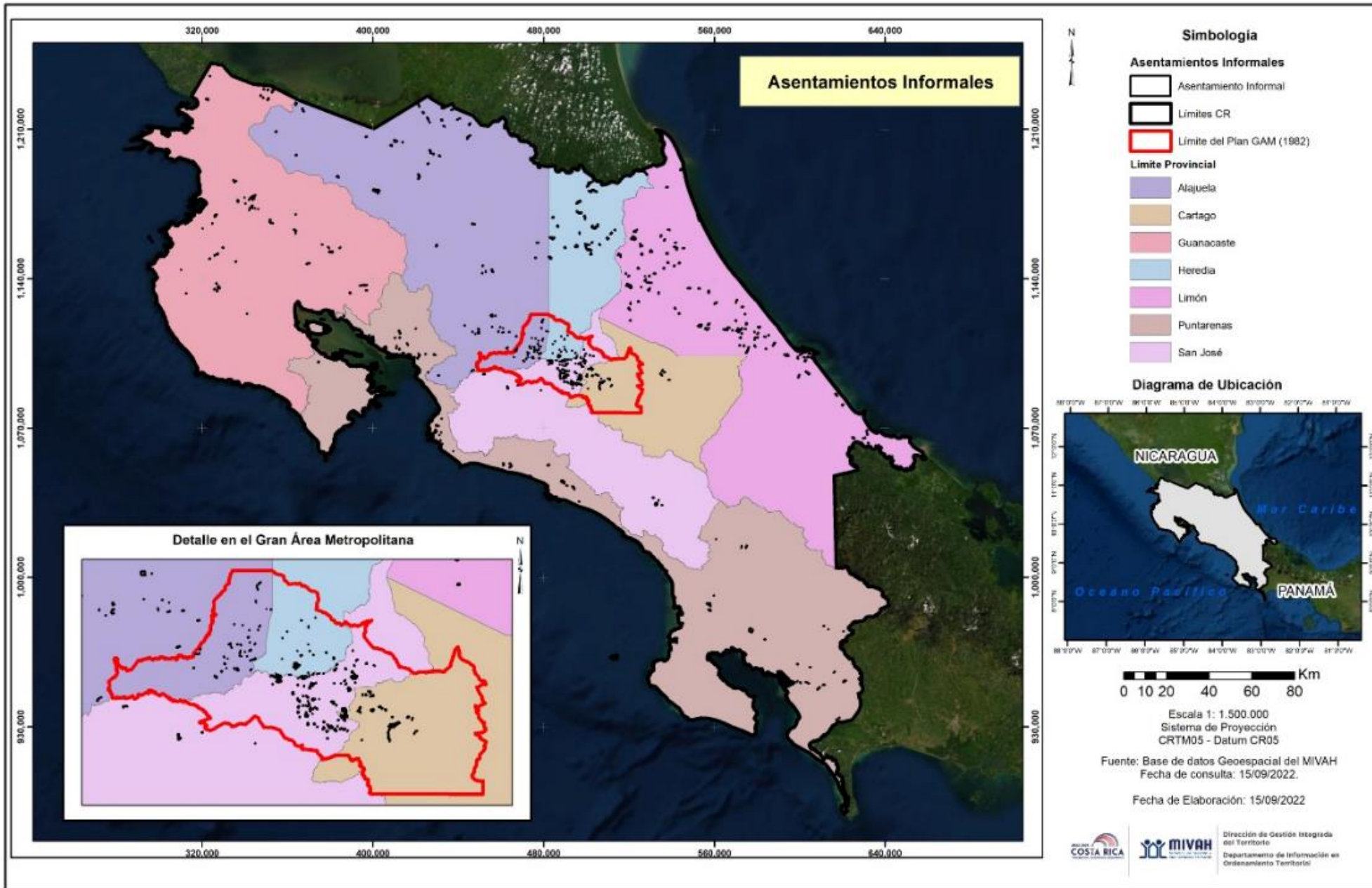


## Asentamientos Informales

| Región           | Cantidad de Asentamientos |
|------------------|---------------------------|
| Central          | 313                       |
| Chorotega        | 63                        |
| Pacífico Central | 58                        |
| Huetar Norte     | 31                        |
| Brunca           | 36                        |
| Huetar Atlántica | 73                        |
| <b>Total</b>     | <b>585</b>                |

585 asentamientos, que albergan unas 192.129 personas y significan un faltante de vivienda de unas 63.140 unidades habitacionales.

# PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS





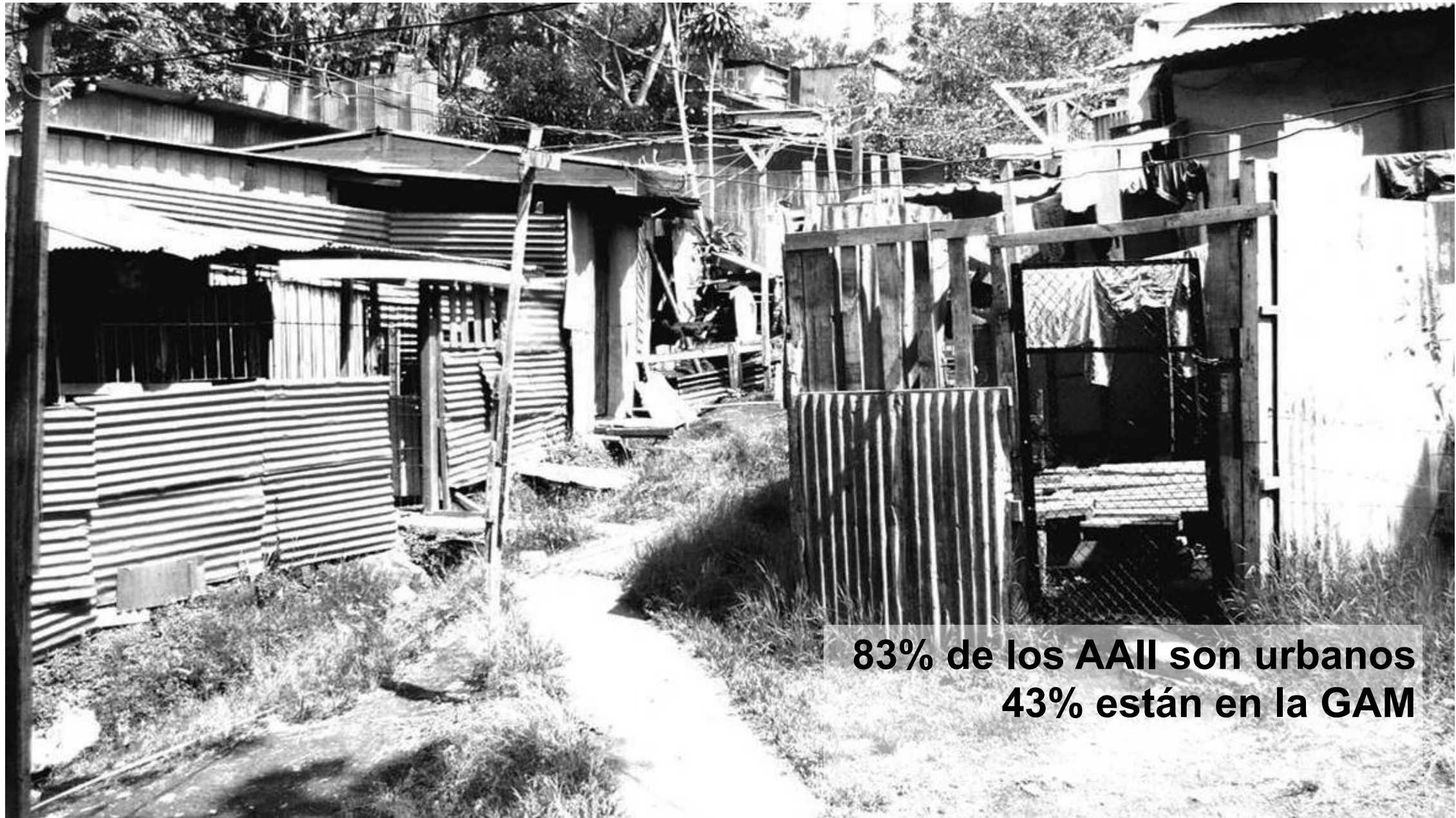
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
INTEGRAL DE BARRIOS**



**70% de los AAI tienen  
menos de 100 familias**



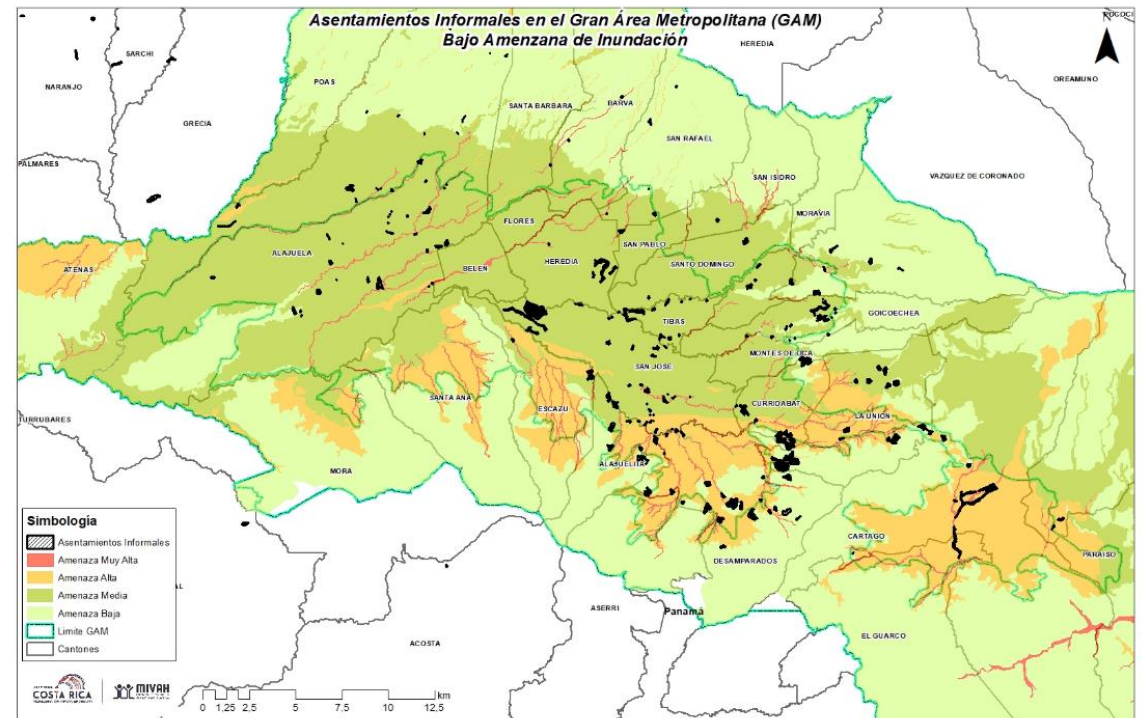
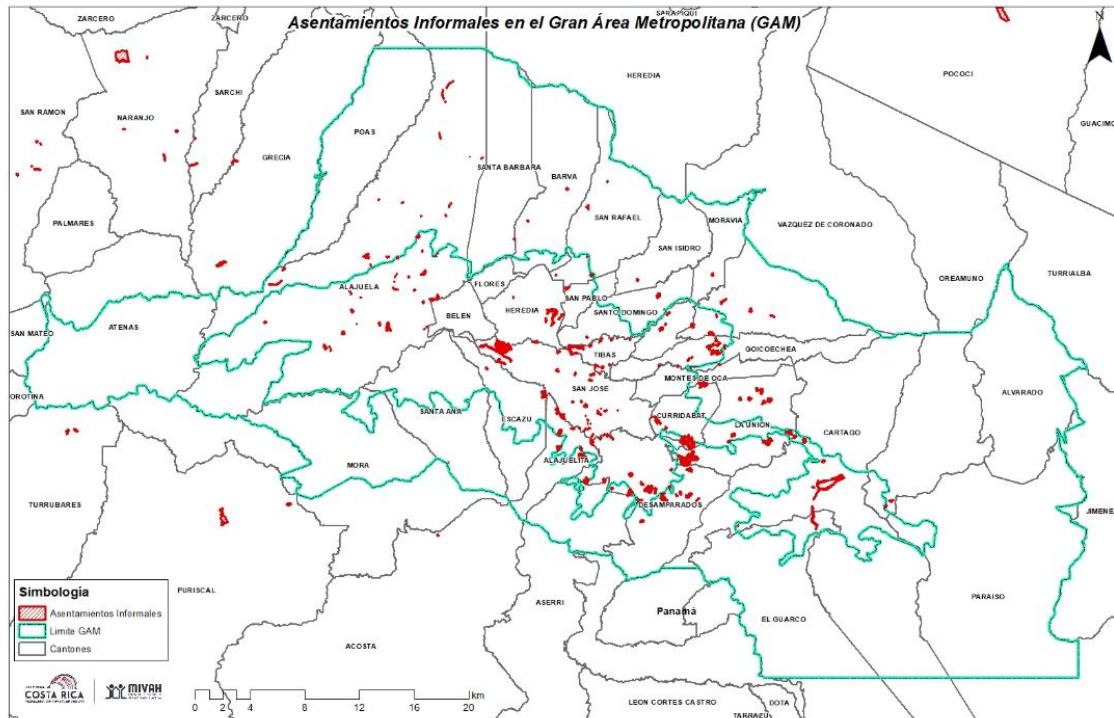
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
INTEGRAL DE BARRIOS**



**83% de los AAI son urbanos  
43% están en la GAM**



# PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS





**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
INTEGRAL DE BARRIOS**



**43% de los AAI de la GAM  
están en zonas de riesgo**

**En el resto del país el 34% de los AAI  
se encuentra en zona de riesgo**



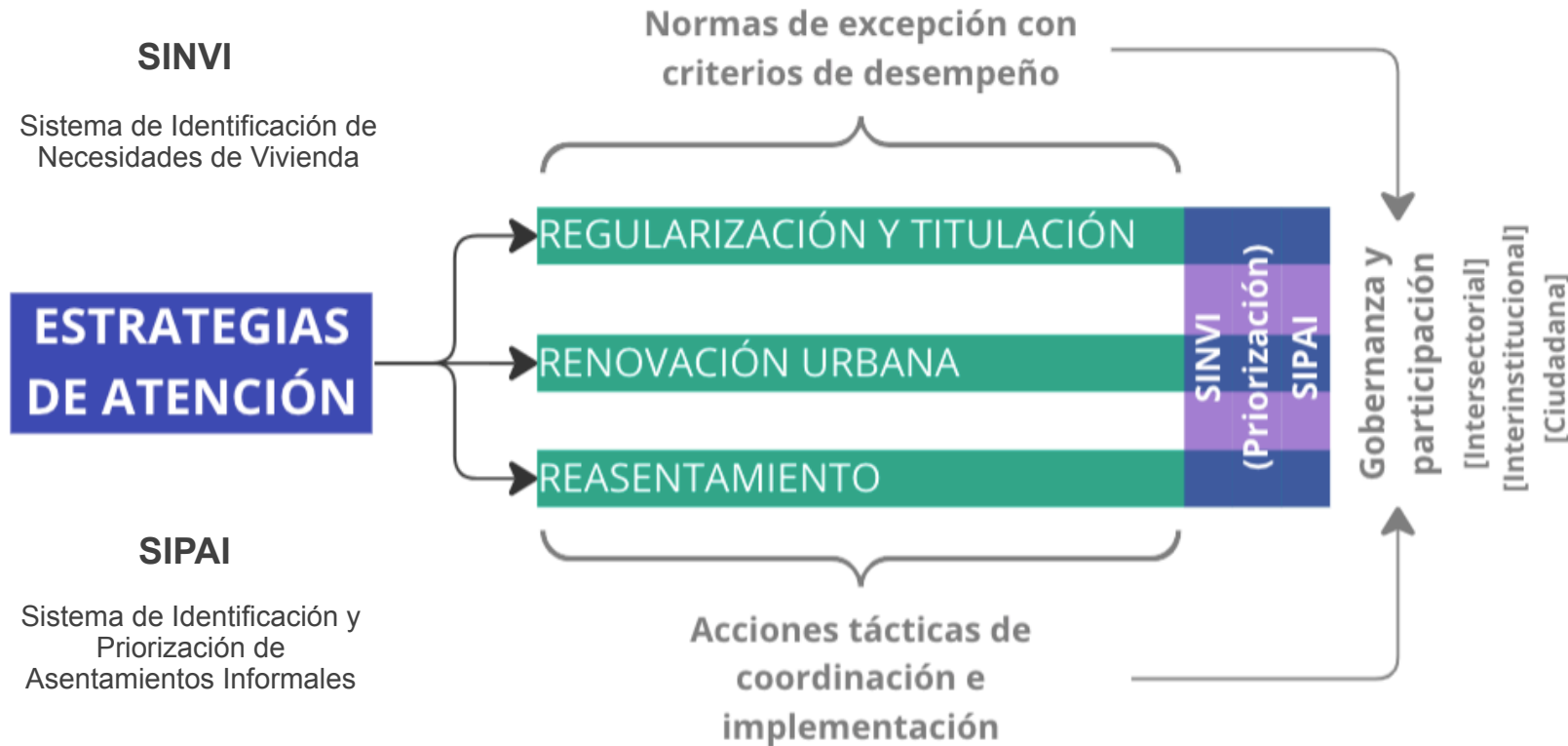
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
INTEGRAL DE BARRIOS**



**La informalidad urbana es fundamentalmente  
un problema de acceso al suelo**



Programa  
**MIBARRIO**  
**Consolidación, regularización y reasentamiento de comunidades**



Programa  
**MIBARRIO**  
**Consolidación, regularización y reasentamiento de comunidades**



**ESTRUCTURA FÍSICO-ESPACIAL Y AMBIENTAL**

- Estructura de accesos / Zonas / Cuadrantes
- Dotación de infraestructuras
- Habilitación suelo para espacio público, servicios sociales y urbanos

**ESTRUCTURA POLÍTICO-ADMINISTRATIVA**

- Habilitación normativa (normas de excepción; criterios de desempeño).
- Coordinación interinstitucional.
- Revisión de aspectos jurídicos.

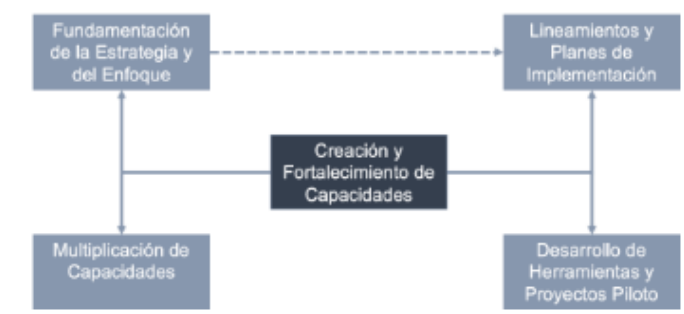
**ESTRUCTURA ECONÓMICO-FINANCIERA**

- Planes y programas de inversión (Gobierno Central y Gobierno Local).
- Instrumentos y mecanismos de financiamiento para procesos de MB en AAll.

**ESTRUCTURA SOCIOCULTURAL**

- Programas y proyectos sociales (Gobierno Central y Gobierno Local).
- Gestión social del hábitat.
- Promoción de la participación ciudadana.
- Fortalecim. capacidades.

CONECTIVIDAD DEL ASENTAMIENTO: CON LA TRAMA URBANA; CON EL SISTEMA ECONÓMICO-PRODUCTIVO; CON EL ECOSISTEMA Y PAISAJE LOCAL; CON EL ENTORNO SOCIOESPACIAL.



MECANISMOS DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y GOBERNANZA URBANA LOCAL



# PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

## Los 7 Elementos de la vivienda adecuada



**1** SEGURIDAD DE LA TENENCIA

**2** DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, MATERIALES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA

**6** UBICACIÓN

**3** ASEQUIBILIDAD

**4** HABITABILIDAD

**5** ACCESIBILIDAD

**7** ADECUACIÓN CULTURAL

Regularización de vías públicas

Dotación de infraestructuras de servicios básicos

Regularización de cuadrantes urbanos y definición de usos y estrategias de habilitación de suelo

Programas de inversión en servicios sociales (ej.: salud)

Programa de apoyo al desarrollo socio-productivo

Apoyo a la organización local / fortalecimiento de capacidades de gestión

Programa de regeneración ambiental

Programa de mitigación de riesgos

Planes de relocalización de viviendas en zonas de alto riesgo



**ONU HABITAT**  
 POR UN MEJOR FUTURO URBANO

**VIVIENDA Y ODS**

Programas de inversión en vivienda (nueva y mejorada)

Programa de formalización-titulación

| Programa para la Consolidación, Regularización y Reasentamiento |                      |           |                   |                   |        | Total Familias | Costo x familia M | Costo Total Miles de M |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------|----------------|-------------------|------------------------|
| Asentamientos Informales                                        | 585                  | GAM (48%) | 280               | En sitio          | 160    | 26.068         | ₡13.8             | ₡361.603               |
|                                                                 |                      |           |                   | Reubicación (43%) | 120    |                |                   |                        |
|                                                                 | Resto del País (52%) | 305       | En sitio          | 190               | 13.861 | ₡13.8          | ₡192.332          |                        |
|                                                                 |                      |           | Reubicación (34%) | 115               |        |                |                   | Reasentamiento         |
|                                                                 |                      |           |                   |                   |        |                |                   | ₡1.236.326.450.000     |

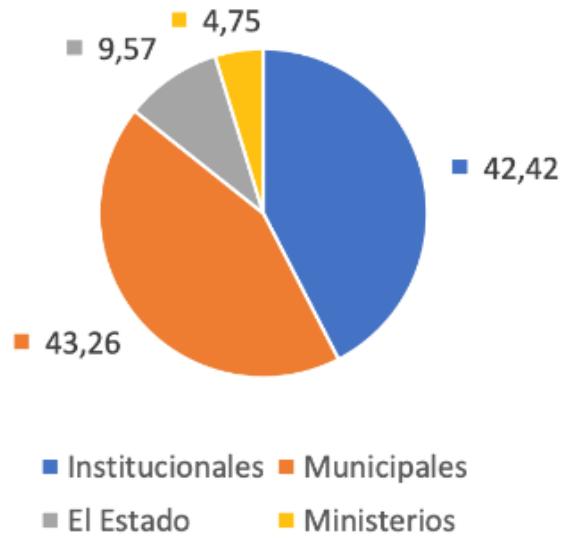
| Asentamientos Irregulares | Cantidad de Familias | Costo promedio x familia | Costo total      |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|
| 193                       | 12.380               | 13.875.816               | ₡171.782.602.080 |

**\$2.537.133.428,14**

**75.000** hogares que viven en informalidad o irregularidad

Estado del inventario 03/2023  
18.735 terrenos

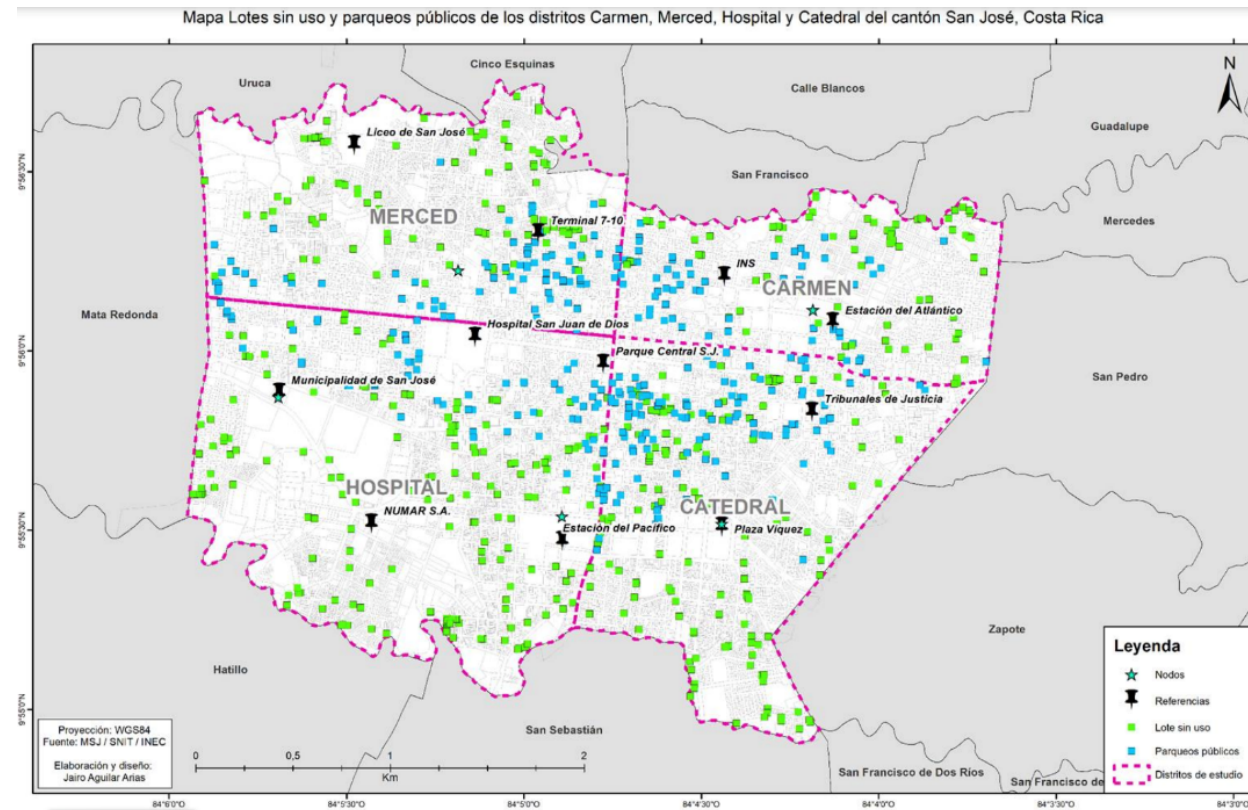
Distribución Porcetual de Terrenos según Inscripción jurídica





### Clasificación de Terrenos Patrimoniales

| Clasificación            | Cantidad     | m <sup>2</sup>        |
|--------------------------|--------------|-----------------------|
| Completamente construido | 8.307        | 27.053.172,13         |
| Parcialmente construido  | 237          | 16.826.811,05         |
| Sin construcciones       | 1.120        | 175.717.924,8         |
| Sin dato                 | 74           | 3.959.038,185         |
| <b>Total</b>             | <b>9.738</b> | <b>223.556.946,13</b> |

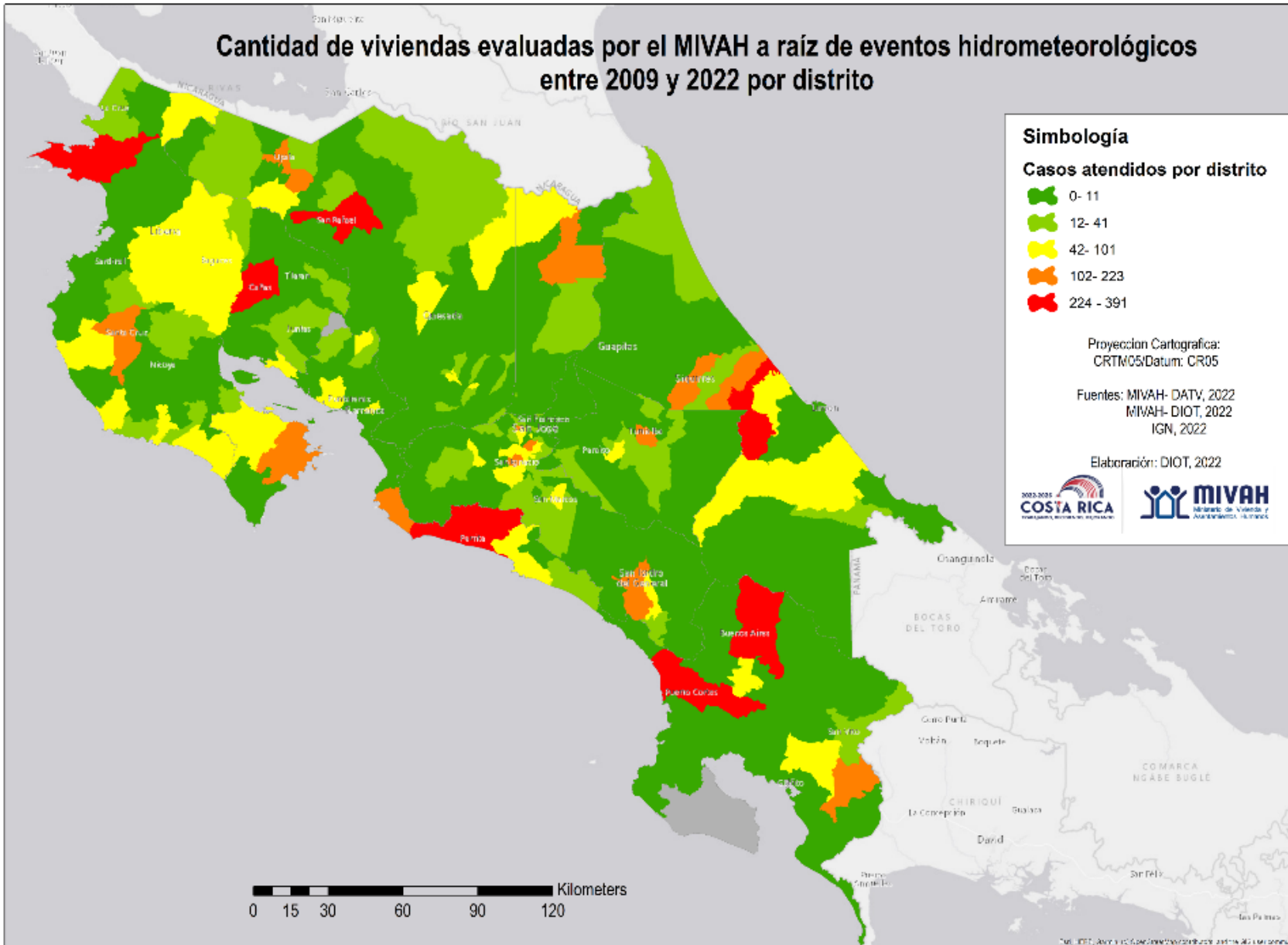


Screenshot

Fuente: Elaboración propia con datos de MSJ, SNIT e INEC

## PROGRAMA DE GESTIÓN DE SUELOS PÚBLICOS

- Inventario catastral de suelo público urbano.**
- Clasificación de tipologías de suelo con potencial para uso residencial.
- Alternativas para definir arreglos institucionales de gestión.
- Canasta de instrumentos de gestión y financiación para vivienda.**
- El Estado es dueño de una gran cantidad de suelo que están bajo la administración de diversas instituciones.
- Una porción significativa de esos bienes patrimoniales no está siendo utilizada en ninguno uso específico.**



**COSTA RICA** **MIVAH** **INVU**  
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda  
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social



Análisis de la atención en vivienda de la Emergencia Nate 2017



## Algunas reflexiones finales...

El país enfrenta desafíos en materia de actualización y alineamiento de los instrumentos normativos y de política pública sobre ordenamiento territorial, planificación urbana y vivienda.

Para atenderlos y lograr una efectiva implementación de las estrategias, programas e iniciativas en estos ámbitos, es necesario reforzar la capacidad de rectoría y de gobernanza multinivel.

Necesidad de fortalecer los mecanismos de articulación con los gobiernos locales, cuya participación y compromiso en el diseño y desarrollo de respuestas al riesgo ambiental, la informalidad urbana y el acceso al suelo son esenciales.

El Estado debe asegurarse que las soluciones de vivienda constituyan también soluciones urbanísticas. No se puede hablar de vivienda adecuada sin un habitat adecuado, y no hay hábitat adecuado sin un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

La vivienda en su función social, más que un esfuerzo por dignificar la pobreza, debe representar un vehículo de movilidad económica y mejoramiento en general de la calidad de vida de las personas, familias y comunidades meta.

¡Muchas gracias!