



**DÉCIMO INFORME SOBRE EL  
ESTADO DE LA NACIÓN EN DESARROLLO  
HUMANO SOSTENIBLE**

**Informe final**

**ESTADO DE COSTA RICA EN SU DESARROLLO HABITACIONAL Y  
URBANO**

**EN LA DÉCADA 1993-2003**

*Investigador:  
Manuel Morales Pérez*



<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>A. INDICADORES HABITACIONALES .....</b>	<b>3</b>
<b>B. ACCESIBILIDAD ECONÓMICA A LA VIVIENDA.....</b>	<b>10</b>
B.1 ACCESIBILIDAD SIN SUBSIDIO.....	10
B.2 ACCESIBILIDAD CON SUBSIDIO. COMPORTAMIENTO DEL BONO FAMILIAR DE VIVIENDA. .....	11
<b>C. CAPACIDAD INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS .....</b>	<b>15</b>
C.1 CAPACIDAD PARA ORIENTAR Y ADMINISTRAR PROCESOS FINANCIEROS. ....	15
C.2 CAPACIDAD PARA CONTROLAR PROYECTOS DE VIVIENDA.....	16
C.3 CAPACIDAD PARA ORIENTAR Y ADMINISTRAR PARTICIPANTES Y MODALIDADES DE ATENCIÓN A LA VIVIENDA, LOS TUGURIOS Y ASENTAMIENTOS EN PRECARIO. ....	17
C.3.1 Organización y participación comunal.....	17
C.3.2 Instancias paralelas extraordinarias. ....	18
<b>D. POLÍTICA FINANCIERA DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>18</b>
D.1 POLÍTICAS E INSTRUMENTOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	18
D.2 ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN DE RECURSOS APLICADOS.....	20
D.3 COMPORTAMIENTO DEL MERCADO HIPOTECARIO.....	20
<b>E. POLÍTICA Y CAPACIDAD INSTITUCIONAL PARA PLANIFICAR EL DESARROLLO URBANO.....</b>	<b>21</b>
E.1 PLANEAMIENTO URBANO NACIONAL .....	21
E.1.1 Rol del MIVAH. ....	21
E.1.2 Limitaciones de la estructura sectorial del aparato gubernamental para planificar el desarrollo urbano. ....	22
E.1.3 Organización para el planeamiento urbano nacional y sus resultados.....	22
E.2 PLANEAMIENTO URBANO REGIONAL METROPOLITANO.....	23
E.2.1 Actualización del Plan GAM.....	23
E.2.2 Coordinación de un marco supramunicipal.....	23
E.3 PLANEAMIENTO URBANO LOCAL .....	24
E.3.1 Renovación urbana. ....	24
E.3.2 Planes reguladores cantonales (PR).....	24
E.4 INFORMACIÓN Y CONOCIMIENTO. ....	25
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>26</b>

Nota: Las cifras de las ponencias pueden no coincidir con las consignadas por el Décimo Informe sobre el Estado de la Nación en el tema respectivo, debido a revisiones posteriores. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.

## **Introducción**

El siguiente informe resume una valoración que FUPROVI, a través del Informe X del Programa Estado de la Nación, somete a consideración de las personas interesadas en el desarrollo habitacional y urbano de Costa Rica, a la luz de los hechos, cambios y tendencias perfilados en estos campos durante la década 1993-2003 y, en caso de algunas variables, extendiéndose incluso al período intercensal 1984-2000.

El resumen está basado en una matriz elaborada para organizar información y análisis sobre una serie de temas en los componentes del desarrollo habitacional y del desarrollo urbano, así como en un conjunto de cuadros y gráficos que complementan esos análisis. Ambos complementan este resumen con material de mayor detalle. La introducción a la matriz explica aspectos metodológicos importantes en el tratamiento de los datos con origen en los Censos y en las Encuestas de Hogares del INEC. La matriz también ofrece referencias a las fuentes de información empleadas en el desarrollo de los diferentes temas y subtemas, tanto en vivienda como en desarrollo urbano; por ello, se omite la repetición de referencias bibliográficas en este resumen.

Los temas abordados aquí se han ordenado atendiendo al comportamiento en la década de:

- ☞ Los resultados en la satisfacción de las necesidades habitacionales cuantitativas y cualitativas vistos desde los indicadores que afectan al parque habitacional y a su entorno.
- ☞ La accesibilidad habitacional de los hogares a la vivienda y el comportamiento del Bono Familiar de Vivienda, como principal instrumento del subsidio aplicado por el Sistema Financiero Nacional de Vivienda para aumentar esa accesibilidad.
- ☞ La política y capacidad institucional en el financiamiento de la vivienda de interés social.
- ☞ La política y capacidad institucional para planificar el desarrollo urbano.

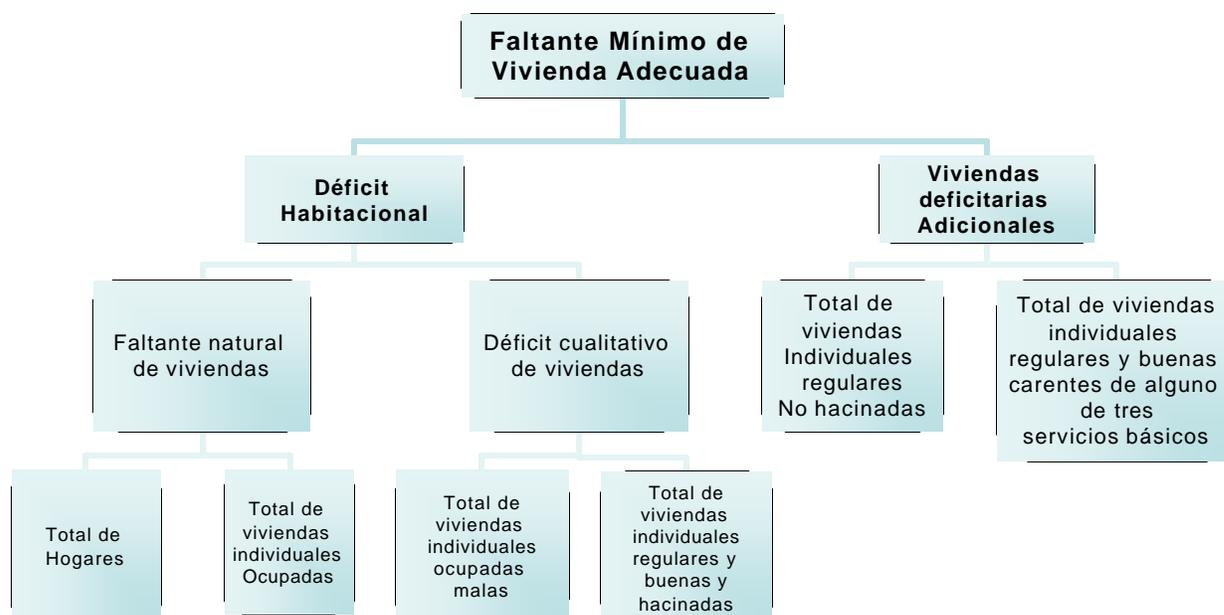
### **A. Indicadores habitacionales**

Los indicadores básicos del estado de la vivienda reflejan la capacidad de respuesta que ha mostrado el país para enfrentar y resolver las necesidades habitacionales de la población. Estos indicadores estructuran una especie de árbol conforme los más simples, en la base, se integran para conformar otros compuestos, hasta llegar a un macro indicador denominado Faltante Mínimo de Vivienda Adecuada (FMVA). Este indicador equivale a la expectativa de una “Vivienda Socialmente Adecuada”, entendida como aquella que satisface de manera independiente la necesidad de cada hogar, en condiciones de buen estado físico, sin hacinamiento (por dormitorio) y con acceso a los servicios básicos (agua, electricidad, sistema sanitario). El FMVA se compone de dos indicadores en un nivel inferior: el Déficit

Habitacional (DH) y la Vivienda Deficiente Adicional (VDA). El DH resulta de otros dos: el Faltante Natural (FN), que representa el déficit cuantitativo, resultado a la vez de la diferencia entre la cantidad de hogares y la cantidad de viviendas individuales ocupadas; y el Déficit Cualitativo (DC), que suma las viviendas malas con las buenas y regulares que están hacinadas. La VDA resulta de agregar las viviendas regulares sin hacinamiento y las viviendas buenas y regulares, sin hacinamiento, que carecen de al menos uno de los tres tipos de servicios básicos ya señalados. De acuerdo con esta estructura de indicadores, los aspectos cuantitativos de las necesidades habitacionales quedarían expresados con el DC, dentro del DH, y por la VDA. El siguiente diagrama muestra el árbol de indicadores.

## DIAGRAMA 1

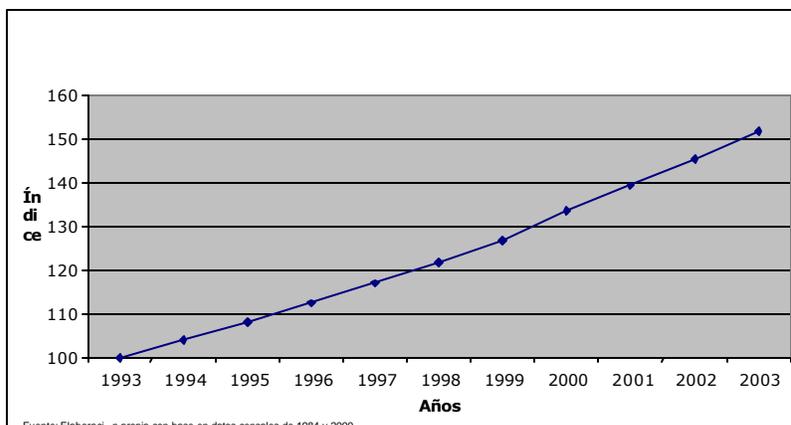
### Estructura de los indicadores habitacionales



El parque habitacional del país se incrementó en la década una vez y media (51,65%), agregando 400.300 viviendas a las 775.064 de 1993 para alcanzar un total de 1.175.364 en el 2003. Su crecimiento anual promedio, de 4,02% según los dos últimos Censos, siguió un ritmo similar al de los hogares (3,91%). Este crecimiento del parque habitacional ha permitido reducir el déficit habitacional cuantitativo, denominado Faltante Natural de Vivienda (FNV), en términos relativos a los hogares, con respecto a la situación a inicios de la década, con una tendencia a reducirse más intensamente según las tasas que se desprenden de la Encuesta de Hogares a partir del año 2000 (siguientes Gráficos ).

### Gráfico 1

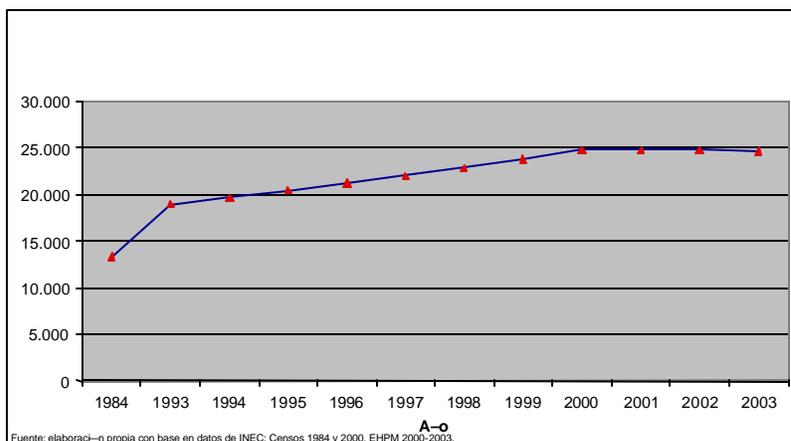
#### Costa Rica: Índice de crecimiento del parque habitacional. 1993-2003



Fuente: Elaboración propia con base en datos censales de

### Gráfico 2

#### Costa Rica: Crecimiento del faltante Natural para el año 1984 y el período 1993-2003



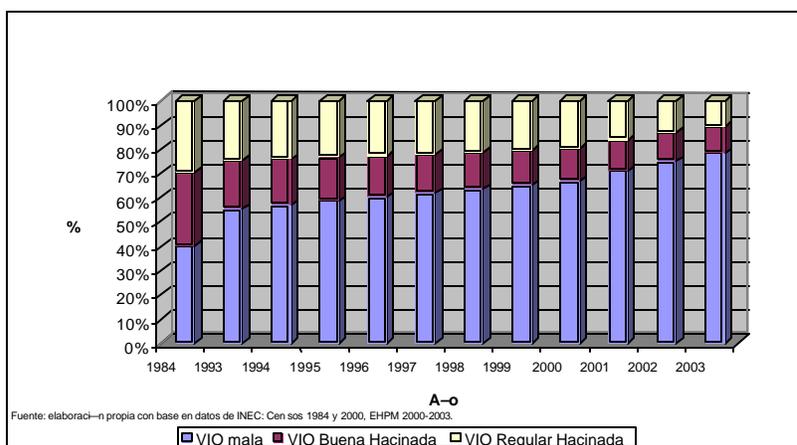
Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEC. Censos de 1984 y 2000

En cuanto a sus aspectos cualitativos, en el mismo período, se redujeron las proporciones porcentuales del hacinamiento, dentro del total del Déficit Cualitativo (Gráfico GDCV-b), con una reducción en el índice de hacinamiento de las viviendas buenas y regulares. También mejoró la situación de las viviendas en cuanto a su acceso a servicios básicos de agua, electricidad y sistemas sanitarios, dentro del total de la Vivienda Deficiente Adicional (Gráfico VDA). Sin embargo, el índice de la vivienda en mal estado creció al doble del nivel inicial de la década (Gráfico Índ-DCV), y el de la vivienda regular no hacinada 1,82 veces, lo que significa que, en ausencia de las debidas políticas para atender su mantenimiento y reparación, esta parte del parque habitacional tiene alta probabilidad de

pasar a engrosar, con el paso del tiempo, el componente de viviendas malas, endureciendo los costos de su recuperación. El hacinamiento, al igual que las viviendas malas, son partes del Déficit Cualitativo de Vivienda (DCV), mientras que el acceso a los servicios básicos y el estado regular de las viviendas no hacinadas, integran la Vivienda Deficiente Adicional (VDA).

### Gráfico 3

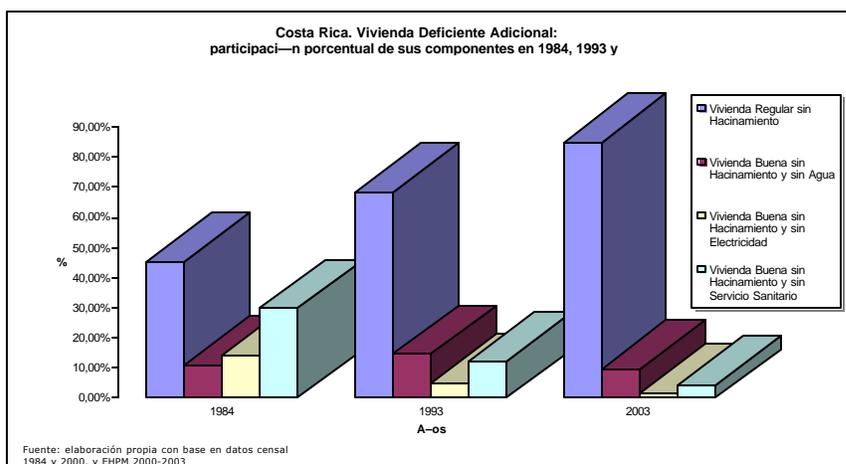
#### Costa Rica: Comparación relativa entre componentes: Déficit cualitativo para el año 1984 y el período 1993-2003



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEC. Censos de 1984 y 2000

### Gráfico 4

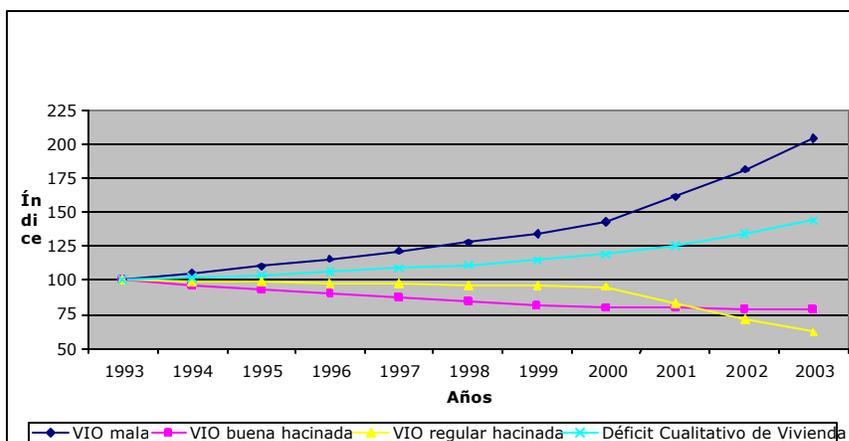
#### Costa Rica: Vivienda déficit adicional: Participación porcentual de sus componentes 1984, 1993 y 2003



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEC. Censos de 1984 y 2000

### Gráfico 5

#### Costa Rica: Déficit cualitativo de vivienda. Índice del total y de sus componentes. 1993-2003

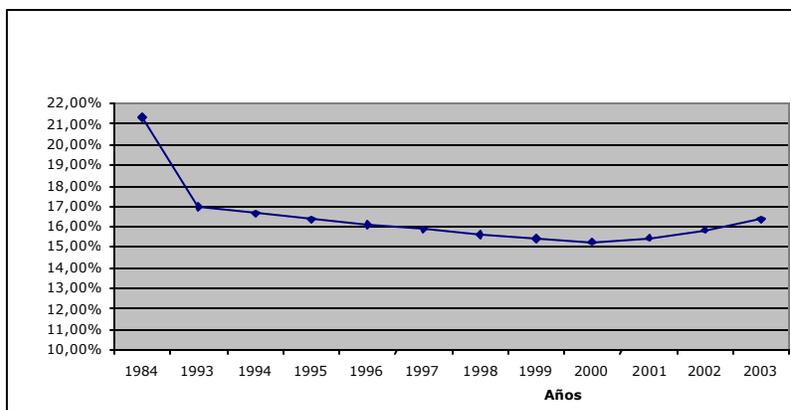


Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEC. Censos de 1984 y 2000

Pese a los problemas cualitativos aún persistentes señalados, los indicadores compuestos que los integran, tales como el Déficit Cualitativo y la Vivienda Deficiente Adicional, mostraron, en términos generales, una mejoría en la década, cuando son evaluados en su razón respecto a la cantidad de hogares. No obstante, debe prestarse atención al ligero incremento que esta relación muestra, en el caso del DC, a partir del 2000, finalizando en el 2003 con un nivel similar al de 1995. El Faltante Mínimo de Vivienda Adecuada, el macro indicador, también muestra una mejoría general en la década cuando se mide en razón de los hogares, pero al igual que el DC, muestra tendencia a perder ese ritmo cuando se acerca al final de la década, regresando después del 2000 a valores similares o más altos que la razón de 1999. Estas situaciones son ilustradas por los siguientes gráficos.

### Gráfico 6

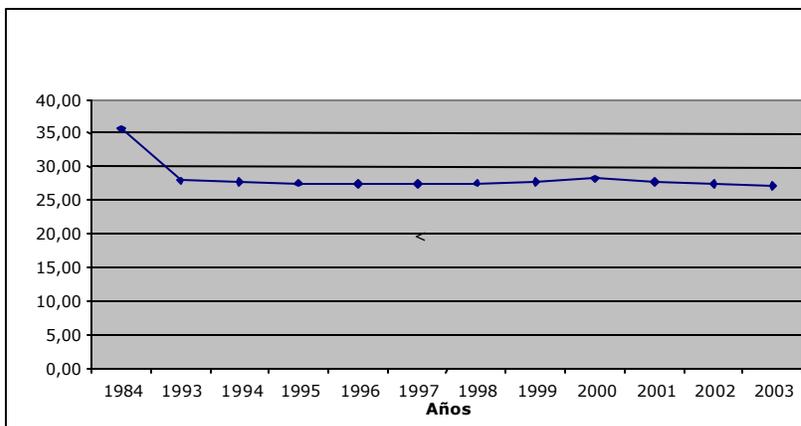
#### Costa Rica: Razón del déficit cualitativo de vivienda al total de hogares; 1984; 1993-2003



Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEC. Censos de 1984 y 2000

### Gráfico 7

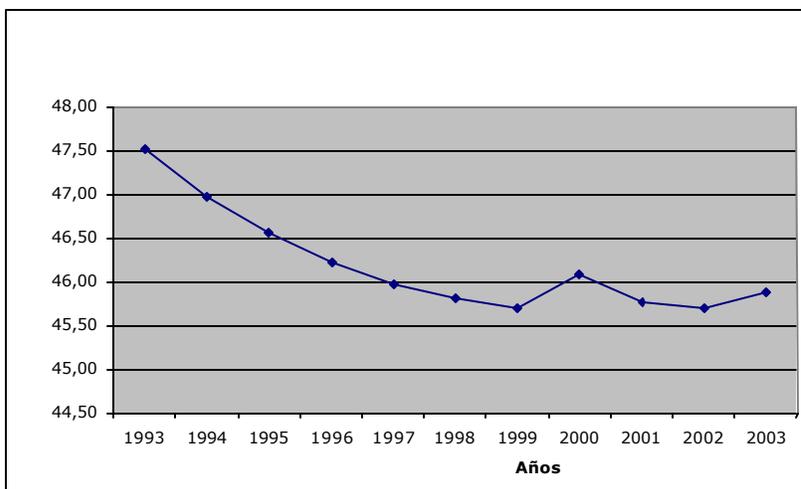
**Costa Rica: Razón de la vivienda deficiente adicional al total de hogares, 1984; 1993-2003 (VDA x cada 100 hogares)**



Fuente: elaboración propia con base en datos censales 1984 y 2000.

### Gráfico 8

**Costa Rica: Razón del faltante mínimo de vivienda adecuada al total de hogares. 1993-2003**

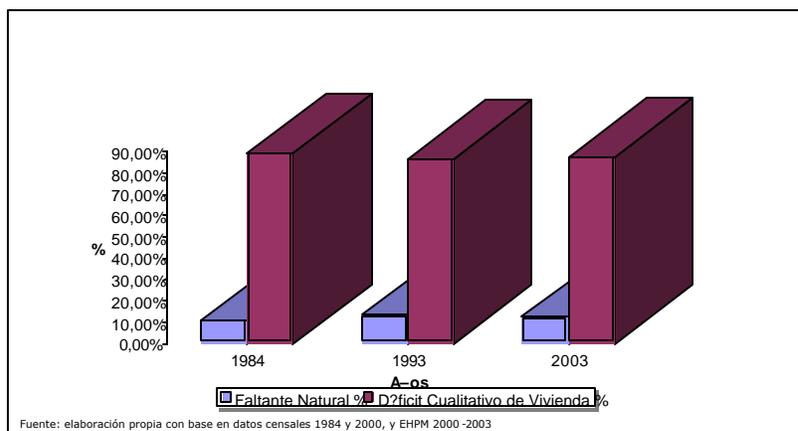


Fuente: elaboración propia con base en datos censales 1984 y 2000 y EHPM 2000

El comportamiento recién descrito del parque habitacional en la década, habla bien de la política de vivienda en términos de su impacto en la satisfacción cuantitativa de las necesidades de vivienda de la población, pero revela una intervención insuficiente en la atención cualitativa de ese parque. El peso porcentual respecto al Déficit Habitacional (DH) total, a principios y final de la década, de sus dos indicadores componentes, el DCV y el FNV es revelador: el DCV se mantuvo en el orden del 88%, frente a un 12% del FNV, tal como se ilustra en el siguiente Gráfico.

### Gráfico 9

#### Costa Rica: Déficit habitacional: participación de los componentes 1984, 1993, 2003

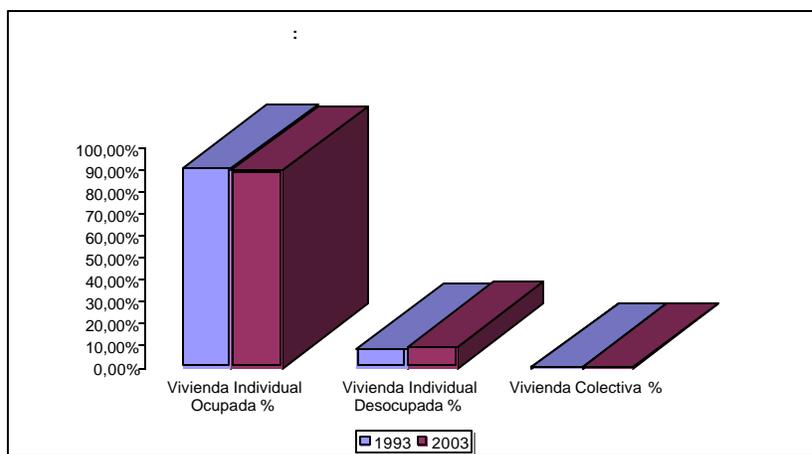


Fuente: elaboración propia con base en datos censales 1984 y 2000 y EHPM 2000

Otra característica del parque habitacional revela un comportamiento espacial importante durante la década: se trata de un parque compuesto, en cantidad, principalmente por la vivienda individual, cuya proporción respecto al total se ha mantenido por encima del 98% desde 1984 hasta el 2003. El resto es ocupado por la vivienda colectiva, la que desde 1984 nunca ha alcanzado proporciones mayores al 1%. En términos de su tipo de ocupación, la vivienda individual ocupada es el mayor componente cuantitativo del parque (91,11% en 1993 y 90,16% en el 2003). El predominio de este tipo de vivienda está asociado a un modelo de uso poco intenso del suelo urbano, caracterizado por la baja densidad, con edificaciones de una planta siguiendo patrones de crecimiento extensivo. Las consecuencias de este modelo se explican en el apartado correspondiente al tema del desarrollo urbano.

### Gráfico 10

#### Costa Rica: Parque habitacional, participación porcentual de los componentes en 1993 y 2003



Fuente: elaboración propia con base en datos censales 1984 y 2000 y EHPM 2000

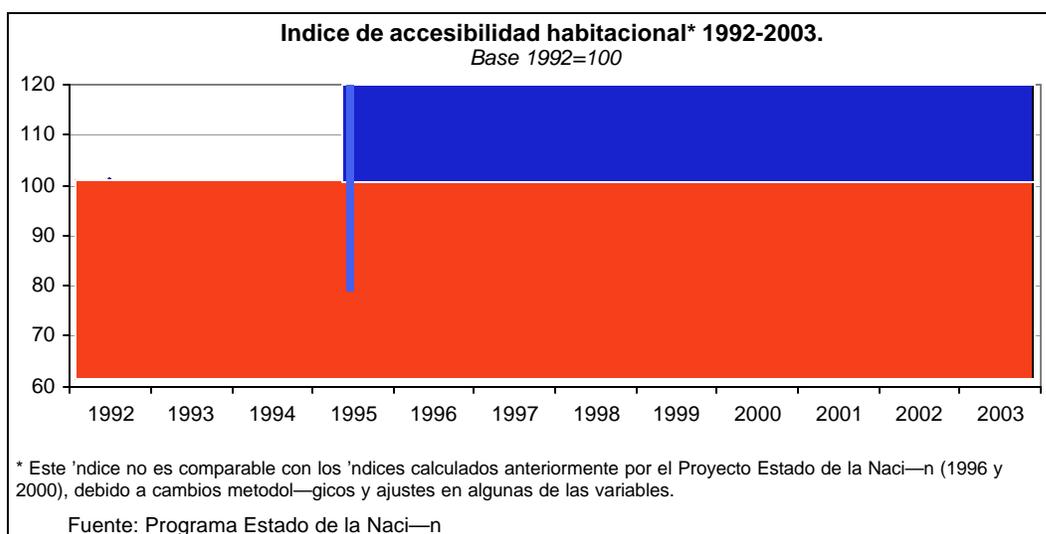
## B. Accesibilidad económica a la vivienda

### B.1 Accesibilidad sin subsidio.

En el período 1992-2003, la capacidad promedio de los hogares para adquirir una vivienda en condiciones ordinarias del mercado (sin subsidio) se deterioró en más de 20 puntos porcentuales durante los primeros tres años, con su punto más bajo de toda la década en 1995. Este comportamiento inicial extendía la tendencia decreciente que, en general, había mostrado la accesibilidad habitacional (medida a través de su índice) en la década de los ochentas, como consecuencia del deterioro del ingreso familiar disponible, la elevación de los precios de las viviendas y el endurecimiento de las condiciones financieras del crédito hipotecario. De hecho, esa situación había contribuido entonces a un importante incremento del déficit habitacional. A partir de 1995 se produjo una recuperación progresiva en esta accesibilidad, de modo que, a partir de 1997, y con la única excepción de 1999, en todos los años su índice figura con valores por encima de 1992 (año base), marcando el 2001 el pico más alto de la década. Esto es congruente con el hecho de que, a partir de 1995 la brecha que separa el ingreso familiar disponible y el ingreso real de las familias para adquirir una solución de vivienda (comparando sus índices), dos componentes básicos de la accesibilidad habitacional, se fue reduciendo, en contraposición a la tendencia incremental que traía desde la década de los ochentas hasta los primeros años de los noventas. Sin embargo, pese a la recuperación iniciada a mediados de la década, la accesibilidad habitacional, en toda la década, no logró recuperar los niveles que tuvo a principios de los ochentas y antes de los ochentas.

### Gráfico 11

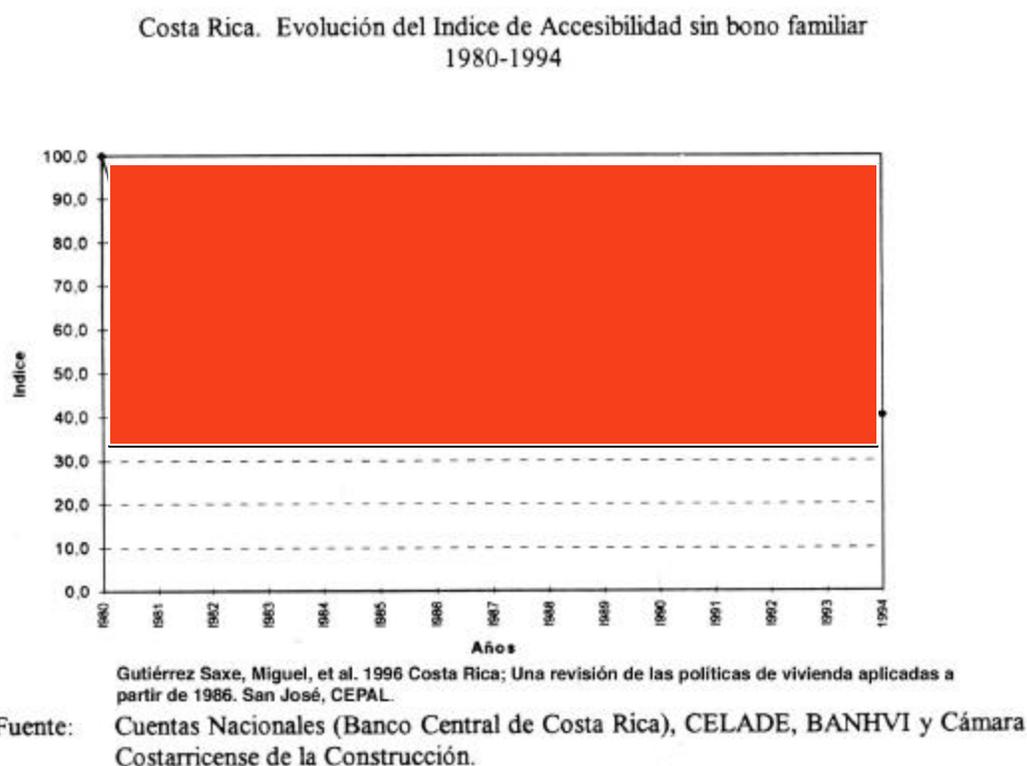
#### Costa Rica: Índice de accesibilidad habitacional 1992-2003



Fuente: Programa Estado de la Nación

## Gráfico 12

### Costa Rica: Evolución del índice de accesibilidad sin bono familiar. 1980-2004



Fuente: Cuentas Nacionales (Banco Central de Costa Rica, CELADE, BANHVI y Cámara Costarricense de la Construcción)

#### *B.2 Accesibilidad con subsidio. Comportamiento del Bono Familiar de Vivienda.*

La acumulación creciente del déficit habitacional en los ochenta, consecuencia del mercado deterioro en el poder adquisitivo de una vivienda por las familias en las condiciones de mercado, según la tendencia recién comentada, explican el diseño y puesta en operación del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV) a partir de 1986, año en que se crea legalmente. Este Sistema incorporó al Bono Familiar de Vivienda (BFV) como principal instrumento de una política de subsidio directo a las familias con ingreso familiar inferior a cuatro salarios mínimos de un obrero especializado de la construcción. También complementó al subsidio con créditos paralelos respaldados mediante hipotecas de primer grado a favor de la entidad autorizada que lo tramitaba, con un plazo máximo de 15 años y con un monto que resultaba de la diferencia entre el valor de la vivienda y el monto del subsidio.

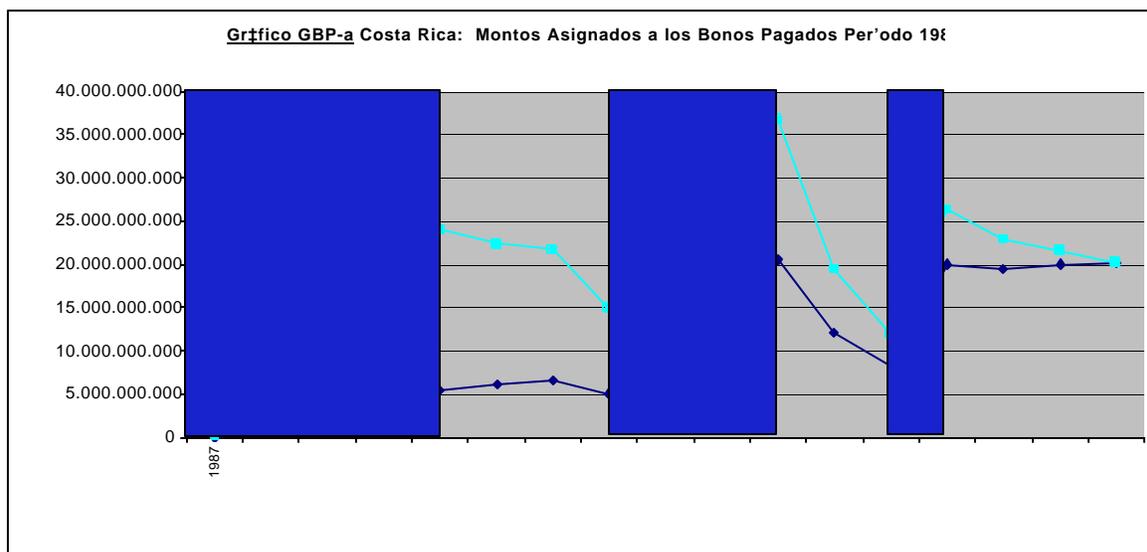
El BFV logró efectivamente ampliar el mercado, incorporando a la demanda efectiva de vivienda a sectores medios y bajos anteriormente descuidados. De hecho, si se consideran

las tasas de interés en colones y el nivel de ingresos medios de los costarricenses, sin este tipo de subsidio, la vivienda no sería asequible para familias cuyo ingreso se aleje de un monto equivalente a tres veces el salario mínimo.

En los 16 años transcurridos desde que inició la operación del SFNV hasta el 2003, 207.517 bonos, pagados con 346.4 mil millones de colones del 2003, indica una cobertura cercana al 25% de los hogares costarricenses. Si bien estos son los hogares de menores ingresos, el BFV se ha concentrado en los dos primeros estratos, en donde acumula en el período señalado el 86% de bonos aplicados, quedando el 14% restante distribuido entre el tercer y cuarto estrato (9% y 5% respectivamente). Si bien este énfasis resulta consecuente con una política de lucha contra la pobreza, la falta de proporcionalidad en la atención de los primeros cuatro estratos le resta capacidad de compensar la pérdida de accesibilidad a la vivienda de las familias ubicadas en los estratos tres y cuatro, lo que probablemente explica que, como consecuencia, algunas de estas familias optaran por declarar menores ingresos, a fin de clasificar dentro de estratos con mejores condiciones, o recurriesen a créditos sin bono. Asimismo, ha contribuido a separar los instrumentos de subsidio y de crédito hipotecario, entendido el último como complemento del anterior. Esta debilidad operativa del SFNV se está tratando de resolver con la reciente introducción del programa denominado ABC: Ahorro-Bono-Crédito: el beneficiario debe ahorrar parte de su ingreso para financiar la compra de una vivienda; a cambio, se le concede un BFV de monto superior a lo ordinario y se le garantiza, además, la obtención de un crédito hipotecario.

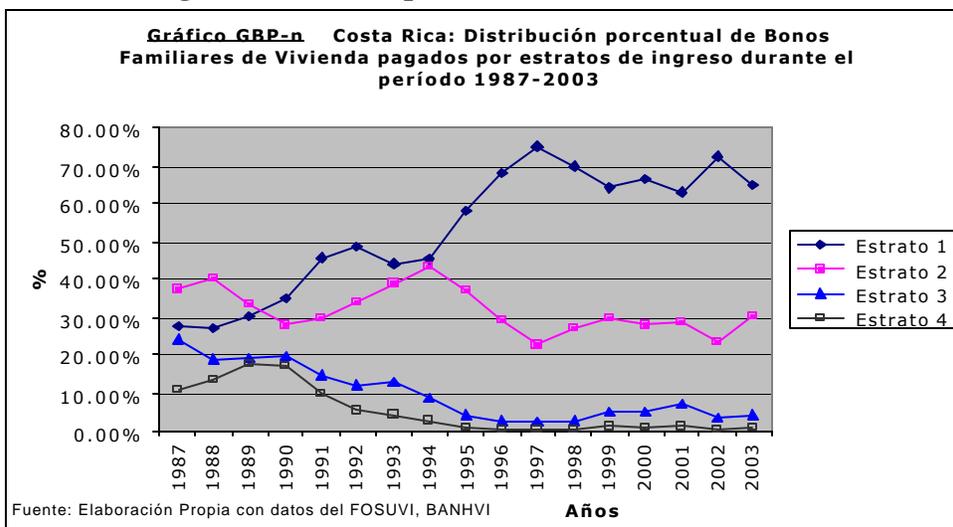
### Gráfico 13

#### Costa Rica: Montos Asignados a los bonos pagados. Período 1987-2003



### Gráfico 14

#### Costa Rica: Distribución porcentual de bonos familiares de vivienda pagados por estratos de ingreso durante el período 1987-2003

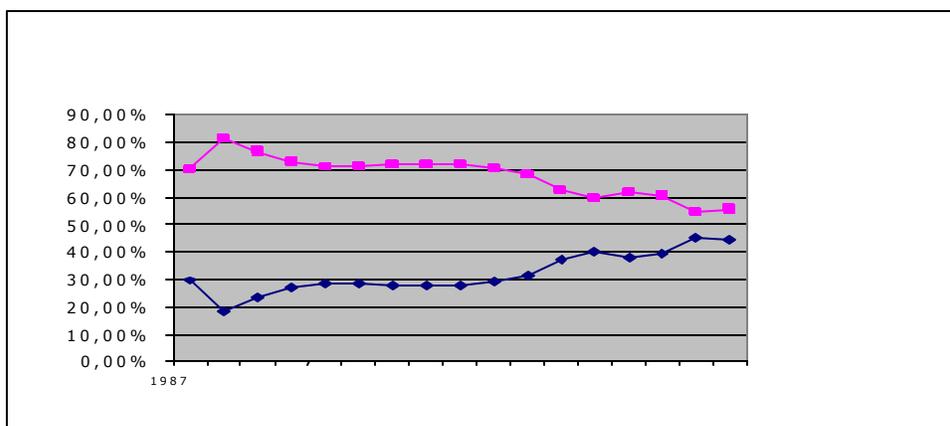


Fuente: Elaboración propia con datos del FOSUVI; BANHVI

La forma de aplicar el BFV ha reducido de forma crecientemente sostenida la brecha entre los beneficiarios según su condición de género. Al mismo tiempo, ha logrado incorporar formalmente dentro de su población meta y programación a los hogares afectados por situaciones de emergencias, a familias habitando tugurios, a discapacitados y a extranjeros dentro de su programación, pese a lo cual el bono ordinario ha prevalecido en niveles cuantitativos muy superiores a los de los otros programas.

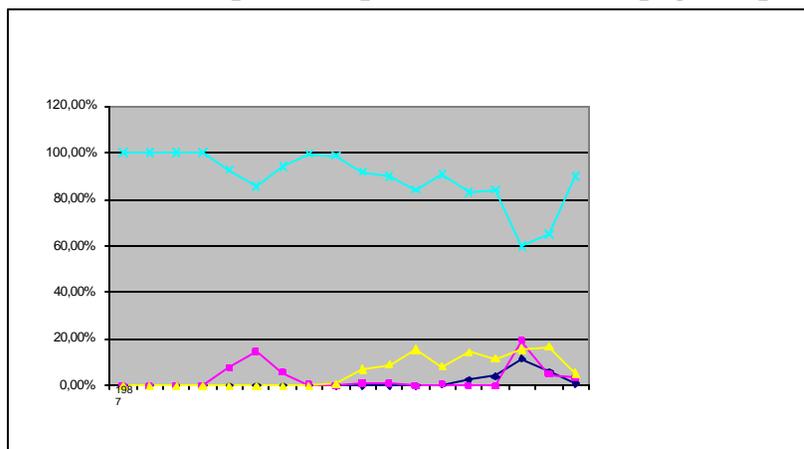
### Gráfico 15

#### Costa Rica: Distribución porcentual de Bonos Familiares de Vivienda pagados, por género, en el período 1987-2003



### Gráfico 16

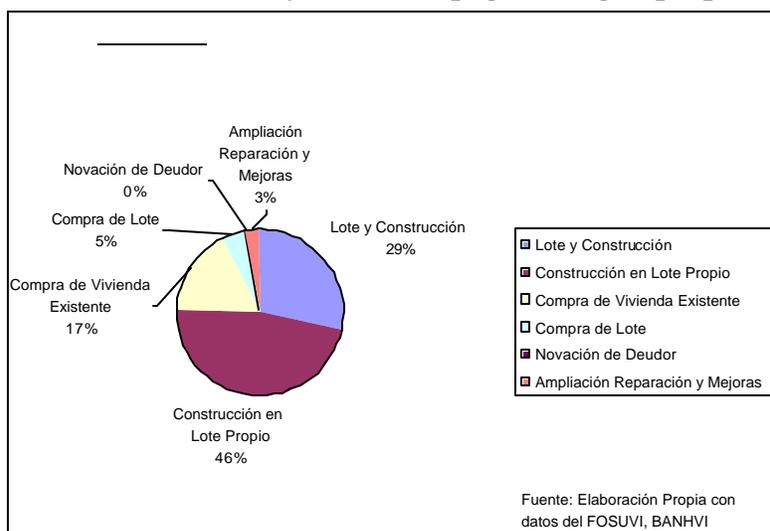
#### Costa Rica: Comparación porcentual de bonos pagados por programa. 1987-2003



El comportamiento del BFV en términos de su destino indica la preferencia que históricamente (1987-2003) se ha dado a las soluciones completas, basadas en terrenos y viviendas (29% para lote y construcción, 46% para construcción en lote propio, 17% para compra de vivienda existente, 5% para compra de lote) y, en contraste, la muy pequeña atención prestada a mejoras de la vivienda existente con base en ampliación, reparación y mejoras (3%). Esto es resultado de una política que ha enfatizado predominantemente la resolución de los aspectos cuantitativos del problema habitacional, bajo un enfoque de solución caracterizada por viviendas independientes y completas para los hogares. La política de vivienda en la década también ha sido enfática en favorecer la modalidad de vivienda en propiedad, con muy poca atención a la vivienda en alquiler como alternativa viable.

### Gráfico 17

#### Costa Rica: Porcentaje de Bonos pagados según propósito. 1987-2003

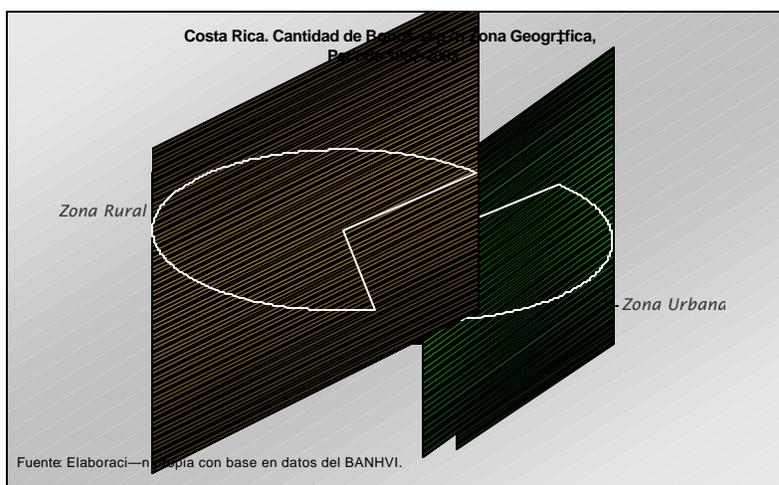


Fuente: Elaboración propia con datos del FOSUVI; BANHVI

En términos territoriales, el SFNV ha destinado la mayor proporción porcentual de los bonos pagados a la población fuera del GAM (culmina con su punto más alto en el 2002: 80%) y en el área rural, y esta ha sido una tendencia creciente y sostenida desde 1991. La distribución cantonal de bonos pagados en el 2003 dejó en evidencia que la atención a los cantones definidos como prioritarios por el gobierno se traduce realmente en la aplicación a ellos de un 60% de las cantidades y 62% de los montos de los bonos.

## Gráfico 18

### Costa Rica: Cantidad de bonos según zona geográfica. 1987-2003



Fuente: Elaboración propia con datos del BANHVI

## C. Capacidad institucional del sector vivienda y asentamientos humanos

Uno de los aspectos fundamentales de la política de vivienda es su marco político administrativo, el marco estructural, organizacional y funcional, con el cual desarrolla su visión y misión y que sirve de contexto a los diferentes participantes y modalidades de intervención.

### C.1 Capacidad para orientar y administrar procesos financieros.

A mediados de la década de los ochentas se había contraído mucho la capacidad del sistema institucional público-privado para responder efectivamente, mediante financiamiento y construcción, a las demandas de vivienda, manifestándose en un incremento importante del déficit habitacional. La búsqueda de una respuesta estructural, de largo plazo, motivó la creación del SFNV mediante la Ley 7052 del 6 de noviembre de 1986. El SFNV ha sido reconocido, dentro y fuera del país, como un valioso y exitoso instrumento de la política habitacional costarricense, pues logró, entre otros alcances, alterar la estructura de población meta que se tenía previo a su creación y facilitar la participación de instancias que antes no intervenían en la atención de grupos de menores ingresos por debajo del

cuarto decil de ingresos. Pese a sus bondades, la década ha sido testigo de la vulnerabilidad del SFNV en su capacidad rectora, estabilidad financiera y sostenibilidad de los participantes autorizados. Como se verá a continuación.

El Banco Nacional Hipotecario (BANHVI) se estableció como el ente rector del sector en el campo financiero, en carácter de entidad de segundo piso, operando con un conjunto de entidades autorizadas para canalizar los recursos del sistema a las familias beneficiarias y a los desarrolladores de proyectos, regulando la intervención con políticas sobre la calidad de la construcción y otros aspectos. Entre estas entidades se incluyeron mutuales, instituciones estatales, cooperativas, bancos y organismos no gubernamentales. Sin embargo, la capacidad del SFNV para atraer en calidad de entes autorizados a organismos de crédito operando con los subsidios, ha sido muy pobre, debido principalmente a comisiones de tramitación muy bajas (1%), a un público meta de esas entidades con ingresos superiores, y a pocas ventajas financieras obtenibles por parte del BANHVI (refinanciación de hipotecas y garantías de depósitos, por ejemplo), dada la garantía estatal directa que gozan los bancos comerciales del Estado y a su financiamiento con tasas inferiores a las del BANHVI. Los dos bancos que concentran la mayor cantidad de activos del sector bancario costarricense (43%), el BNCR y el BCR, están al margen del SFNV, hecho que permite cuestionar la capacidad del BANHVI para ejercer un rol rector en materia de crédito hipotecario. La crisis financiera del sector cooperativo, a partir de 1998, debilitó aún más la estructura de entidades autorizadas y requirió importantes medidas para recuperar la estabilidad financiera del BANHVI. A esta crisis se suma la sufrida por las asociaciones de desarrollo comunal cuando éstas decidieron incursionar en la constitución y operación de la Mutual Comunal durante dos años y medio hasta su quiebra, lo cual ha determinado que en las últimas dos décadas estos organismos vieran debilitado progresivamente su rol en el campo financiero de la vivienda.

Por otra parte, ya desde los primeros años de los noventa el BANHVI fue debilitado en sus alcances funcionales originales. Primero, en 1991 con la Ley 7208, se eliminó la exigencia de que los beneficiarios del subsidio habitacional suscribiesen hipotecas en segundo grado a favor del Banco y, segundo, en 1995 con la Ley 7558, se traspasó la función de supervisión y control de las entidades autorizadas a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). La primera de las medidas afectaba la capacidad del organismo para recuperar y reinvertir recursos; la segunda, su capacidad de control directo sobre los entes autorizados.

### *C.2 Capacidad para controlar proyectos de vivienda.*

El trámite de permisos de construcción y de urbanización, como instrumentos para el control de proyectos habitacionales, ha sido objeto de muchos vaivenes en la década. Conforme los procedimientos y requisitos se fueron haciendo más complejos y numerosos, con implicaciones sobre costos en tiempo y en las finanzas de los desarrolladores, el gobierno procuró su simplificación con medidas como la centralización de trámites tipo ventanilla única. En ocasiones, la simplificación ha llegado a confundirse con la autorización de trámites excepcionales en proyectos de vivienda, o con la liberación de

controles urbanos, tales como el de localización de proyectos habitacionales, amenazando con el impacto de medidas imprudentes, como fue el intento gubernamental de legitimar un crecimiento metropolitano expansivo violando el anillo de contención que se había previsto desde principios de los años ochenta con el Plan Urbano Regional del GAM. Estos casos resaltan la necesidad de salvaguardar el interés público por encima del de desarrolladores privados, con estudios objetivos y pruebas sobre los impactos implicados por tales medidas, y con la debida información y participación de la ciudadanía. Hoy sigue siendo un reto agilizar estos trámites sin sacrificio de los controles de calidad deseados.

En el marco del SFNV, desde principios de los noventa, la producción de vivienda ha estado orientada por una marcada inclinación política a resolver el problema del déficit cuantitativo. Ello no ha corrido en paralelo a la atención de los aspectos cualitativos, incluyendo: las viviendas en sí, su contexto de servicios urbanos básicos, así como su localización y caracterización física y socio espacial en función de políticas de crecimiento y desarrollo urbano, lo que a su vez implicó un descuido en la correspondiente inversión social. La Defensoría de los Habitantes recibía anualmente múltiples quejas acerca de deficiencias en la construcción de viviendas de interés social: deficientes acabados, insuficiente espacio habitacional, mala calidad en infraestructura de servicios básicos, improvisación y arbitrariedad en la instalación de asentamientos, proyectos en terrenos inadecuados y con riesgos, violaciones al derecho de espacios comunales, etc. No obstante, medidas gubernamentales recientes procuran prestar mayor atención a estos aspectos cualitativos, mediante: (a) sistemas de atención de quejas, denuncias y auditorajes de calidad sobre las soluciones habitacionales generadas; (b) lineamientos y especificaciones para proyectos de vivienda, basados en diseños que consideran parámetros climáticos y culturales del contexto regional de las poblaciones meta.

### *C.3 Capacidad para orientar y administrar participantes y modalidades de atención a la vivienda, los tugurios y asentamientos en precario.*

#### **C.3.1 Organización y participación comunal.**

Durante las últimas dos décadas las comunidades afectadas por necesidades habitacionales han canalizado sus demandas a través de diferentes modalidades organizacionales y funcionales. Entre ellas, cabe destacar el rol que han jugado frentes de vivienda, asociaciones de desarrollo comunal, organismos no gubernamentales, entidades públicas con misiones orientadas al desarrollo comunal, así como instancias extraordinarias al quehacer institucional en vivienda. En cuanto a las modalidades funcionales de participación en los proyectos de vivienda, cabe citar los modelos de ayuda mutua y de autoconstrucción.

Durante las últimas dos décadas se fue abandonando la práctica o modalidad de construcción de viviendas de interés social con atención y énfasis en la participación organizada y directa de los interesados y beneficiarios. En el marco de una prioridad asignada a la intervención empresarial en la construcción de los proyectos habitacionales de interés social, los procesos de ayuda mutua y autoconstrucción fueron criticados o

desvalorizados. El modelo participativo fue cediendo a otro que favorece la ejecución de obras mediante proyectos habitacionales o viviendas en conjunto, a través de empresas desarrolladoras contratadas, dándose prioridad a nuevos conjuntos y a la rapidez de ejecución. Con ello, si bien se ha aumentado la eficiencia constructiva, se ha disminuido significativamente la participación activa que las organizaciones comunales han tenido en otros momentos en el proceso de desarrollo de los proyectos, especialmente a través de las modalidades de ayuda mutua y autogestión. Es recomendable diseñar programas que impulsen y apoyen los procesos de fortalecimiento de la organización comunal y de la autoconstrucción de viviendas, infraestructura y equipamiento comunal con métodos y prácticas que han demostrado ser exitosos, tanto en el ámbito nacional como internacional.

### **C.3.2 Instancias paralelas extraordinarias.**

Instancias y mecanismos extraordinarios y paralelos a la institucionalidad formal del sector vivienda han sido empleados en la década, tales como la Comisión Especial de Vivienda (CEV), las Comisiones Cantonales de Vivienda y el Triángulo de Solidaridad. Han surgido de la necesidad de agilizar procesos en el desarrollo de proyectos de vivienda o de otra naturaleza, exponiendo con ello insuficiencias o la ineffectividad de los mecanismos institucionales ordinarios. Por ello, diferentes analistas coinciden en que, si bien se trató de respuestas pragmáticas a la inoperancia de entidades como el INVU, el IMAS, DINADECO, IFAM u otras, las instancias y mecanismos extraordinarios introducen una distorsión dentro de la estructura institucional del sector, en la medida en que sustituyen, en lugar de reformar, a dichas instituciones. También se ha criticado su carácter preponderantemente coyuntural y político.

## **D. Política financiera de la vivienda**

### *D.1 Políticas e instrumentos para la vivienda de interés social.*

La creación del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV) en 1986 ha sido reconocido, dentro y fuera del país, como un valioso y exitoso instrumento de la política habitacional costarricense, que permitió dar respuesta efectiva, en lo cuantitativo, a un déficit habitacional que desde los años ochenta se venía acumulando en función de la pérdida de accesibilidad económica de las familias a soluciones en el mercado de la vivienda. El SFNV se estructuró con dos fondos: el FOSUVI (Fondo de Subsidio de la Vivienda) y el FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda) e introdujo como principal instrumento del financiamiento subsidiado al Bono Familiar de Vivienda (BFV), constituido como un subsidio directo a las familias con ingreso familiar inferior a cuatro salarios mínimos de un obrero especializado de la construcción, aplicado una sola vez. También se estableció que las operaciones subsidiadas, con otorgamiento total o parcial del BFV, debían recibir un crédito paralelo al subsidio, el cual se respaldaba mediante una hipoteca en primer grado a favor de la entidad autorizada que lo tramitaba, con un plazo máximo de 15 años y con un monto que resultaba de la diferencia entre el valor de la

vivienda y el monto del subsidio. El BFV ha permitido efectivamente ampliar el mercado, incorporando a la demanda efectiva de vivienda a sectores medios y bajos. El Banco Nacional Hipotecario se estableció como el ente rector del sector en el campo financiero, en carácter de entidad de segundo piso, operando con un conjunto de entidades autorizadas para canalizar los recursos del sistema a las familias beneficiarias y a los desarrolladores de proyectos.

Las principales fuentes de financiamiento han sido el mercado de capitales, los recursos públicos y los recursos externos. Los depósitos a corto plazo han llegado a jugar un rol esencial en la financiación de instituciones de crédito (más del 80% del balance en los casos de bancos comerciales estatales y de las Mutuales de Ahorro y Préstamo). El ahorro, en general, ha sido subutilizado para captar recursos, pese a la necesidad de compatibilizar la sostenibilidad de un programa de vivienda que depende fuertemente de los recursos públicos, con una política de reducción del déficit fiscal, y al hecho de que, desde principios de la década, se estudiaron y propusieron mecanismos y reglamentos para incentivar y adoptar esquemas de ahorro privado. El Programa Ahorro-Habitacional, del BANHVI, aprobada en 1992, no logró implementarse sino hasta unos años después como sistema ahorro-bono. El programa ahorro-bono-crédito (ABC), introducido en el 2003 es el que ahora opera, iniciándose con el pago de 599 bonos. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria, empleados desde hace años en los subsectores de oficinas y edificios para empresas, han sido otro mecanismo desaprovechado en el campo de la vivienda.

De acuerdo con la Ley del SFNV tanto el FOSUVI como el FONAVI se deben financiar con recursos públicos, pero ya desde los primeros años de los noventa el grado de cumplimiento legal de las asignaciones legales no superó el 50%. Por diferencias en el cálculo del presupuesto, así como por la no inclusión del 3% de los fondos de presupuestos extraordinarios, se estimaba que para 1990 el BANHVI había dejado de percibir cerca de US\$42.9 millones. Estas asignaciones nunca llegaron a aplicarse plenamente. La capacidad del Sistema para recuperar recursos también se vio afectada por reformas legales que condujeron, a principios de la década, a incrementar el monto de los subsidios y a darle calidad de gratuidad para familias aspirantes al máximo subsidio (por debajo de un salario mínimo), así como la eliminación de la obligación de largo plazo que adquiría el jefe de familia con el BANHVI. Esto implicó un cambio fundamental en la concepción y enfoque iniciales del modelo en lo que respecta al tipo de responsabilidad y de participación financiera de los beneficiarios. Como causa, estos cambios han sido asociados a la injerencia político electoral en la operación del SFNV y se ha valorado que las correspondientes recuperaciones representaron recursos potenciales perdidos por FONAVI con capacidad de apoyar al FOSUVI.

Aunque el masivo programa habitacional emprendido con el SFNV elevó la accesibilidad habitacional, ésta no se acompañó por un incremento paralelo de la inversión en servicios básicos. El sector vivienda pasó por una etapa inicial, que llega hasta mediados de los noventa, de énfasis en la política vivienda, con una focalización importante de los recursos de la política social. Posteriormente, la vivienda ha quedado más integrada como parte de un programa multisectorial. Una política de vivienda enfocada en aspectos cuantitativos del déficit y desintegrada de una política social de inversión pública en servicios concomitantes a la vivienda, puede desencadenar el efecto de disminuir calidad de vida a la misma

población a la que se le está dando vivienda. Para evitar lo anterior, es importante propiciar un programa intersectorial de inversiones, en el marco de una planificación basada en indicadores del desarrollo urbano. Dentro de esa planificación y programación, el desarrollo habitacional a través de programas de vivienda, es una parte componente fundamental. El marcado énfasis sobre los aspectos cuantitativos del problema, por encima de los de orden cualitativo, asociados a calidad de las viviendas y de su entorno urbano, han quedado reflejados claramente en los indicadores habitacionales explicados en este informe, tanto para el período intercensal 1984-2000, como para la década 1993-2003: se redujo significativamente el faltante natural de vivienda, pero no se logró resolver el problema cualitativo, especialmente marcado en la vivienda regular no hacinada y en la ocupada mala. Tampoco logró estimular la solución de los problemas del desarrollo urbano íntimamente asociados al desarrollo habitacional.

El BFV ha ocupado una proporción elevada del gasto estatal en vivienda y éste, a la vez, del gasto social total. Desde principios de la década, el gasto estatal en vivienda (casi 13 mil millones de colones) representó un 12% del gasto social total de ese año. El 25% del gasto social en vivienda se destinó a subsidio con el BFV (6.5 mil millones de colones).

### *D.2 Administración y fiscalización de recursos aplicados.*

Uno de los problemas que el sector vivienda ha enfrentado constantemente en la década ha sido el de la insuficiencia, falta de transparencia o de controles en los procedimientos para el trámite y asignación de los recursos destinados a soluciones subsidiadas. Ya desde mediados de la década de los noventa la Defensoría de los Habitantes registraba muchas quejas sobre el proceso de tramitación de soluciones habitacionales de interés social, tales como: abuso de las organizaciones o asociaciones comunales intermediarias ante el SFNV, por falta de control estatal; falta de información para los beneficiarios; deficiencias en los estudios socioeconómicos realizadas a las familias postulantes al BFV; problemas en los procedimientos de las entidades autorizadas debido a inadecuado manejo de la información financiera, a desigualdad de criterios en la asignación del BFV, a cobros administrativos injustificados cargados a los beneficiarios; etc. La actual administración gubernamental ha puesto un especial empeño en este aspecto, procurando regularizar, entre otros: la participación del sector empresarial privado y comunal en los proyectos habitacionales, así como sobre los beneficiarios del BFV. Una de las herramientas de control establecidas ha sido la elaboración y empleo de una ficha de información socio-económica, que se administra en convenio con el IMAS, tendiente a reducir prácticas de alteración en los datos de las familias beneficiarias.

### *D.3 Comportamiento del mercado hipotecario.*

A fines del 2003 la cartera viva de crédito hipotecario alcanzó a 527.057 millones de colones, es decir, aproximadamente 1.225 millones de dólares, un 7,6% del PIB nominal, equivalente al 26,6% del total de la cartera crediticia. El mercado hipotecario ha operado

con tres grandes segmentos: clase alta, con prestatarios por encima de los \$1.200 mensuales; media, cuyos prestatarios tienen ingresos menores a los \$1.200 mensuales pero por encima de los estratos 3 y 4 del BFV; media baja y baja, en donde, por lo general, los prestatarios rara vez tienen ingresos inferiores a los estratos 3 y 4 del BFV. El mercado de la clase alta emplea préstamos en dólares a tasa flotante; el segundo combina dólares y colones referenciados a la Tasa Básica del BCCR; el tercero se limita a colones con tasas ajustables. El uso del dólar fue creciendo en la década hasta que en el 2003 superó al colón en el conjunto del sistema bancario y condujo a una política de desdolarización por parte de la SUGEF. Si bien se ha considerado aceptable la regulación sobre el préstamo hipotecario (registro de bienes inmuebles y procedimientos de ejecución), se apuntan serias deficiencias en la metodología para los avalúos, en el manejo de datos de precios para conocer tendencias del mercado, así como en la regulación de la actividad profesional de los valuadores. Por otro lado, se consideran muy altos los costos no financieros implicados en la adquisición de una vivienda y su financiación mediante préstamos hipotecarios.

La refinanciación de las carteras hipotecarias en el período examinado se ha dado principalmente a través de los depósitos a la vista y a plazo, implicando significativos descalces de plazos. El BANHVI puede garantizar los depósitos y demás pasivos de las Mutuales, aunque se ha considerado que la práctica discrecional del mecanismo ha llevado a indebidas presiones e intromisiones. La capacidad de operación del BANHVI como entidad de segundo piso se ha visto limitada por la crisis financiera de las cooperativas en 1998, lo poco atractivos que resultan sus préstamos para las entidades autorizadas y su poca presencia como emisor en los mercados financieros. La aparición de las Operadoras de Pensiones, con la Ley de Protección al Trabajador, introdujo una capacidad potencial para dinamizar el mercado local de capitales y especialmente el de renta fija, pero no se han logrado superar entramientos para esas inversiones. La excesiva dispersión y segmentación normativa de valores relacionados con las hipotecas, no favorece el desarrollo de un mercado líquido y transparente de esos valores. La titularización de hipotecas no está normada con rango de ley. Los ensayos de titularización realizados en el 2002 por el BNCR, el Banco de San José e Interfin, evidenciaron que emisiones relativamente pequeñas resultan muy caras frente a costos fijos altos.

## **E. Política y capacidad institucional para planificar el desarrollo urbano**

### *E.1 Planeamiento urbano nacional.*

#### **E.1.1 Rol del MIVAH.**

Desde su creación como ministerio sin cartera, el MIVAH fue concebido como una instancia política para orientar el desarrollo, no sólo de la vivienda, sino también de los asentamientos humanos, involucrando en ello el desarrollo urbano nacional. No obstante, en términos de recursos institucionales y de ejecución de proyectos, ha sido la vivienda la que ha ocupado la atención prioritaria de las diferentes administraciones gubernamentales.

### **E.1.2 Limitaciones de la estructura sectorial del aparato gubernamental para planificar el desarrollo urbano.**

La estructuración sectorial del aparato gubernamental ha llevado al desarrollo de funciones de planificación especializadas en los campos de cada sector, pero dificultado la aproximación holística, intersectorial y estratégica al planeamiento del sistema nacional de asentamientos humanos. Ello explica conflictos e incoherencias físico espaciales entre las políticas e inversiones de diferentes sectores, con impactos en la competitividad económica, funcionalidad, sostenibilidad y calidad socioespacial del sistema urbano en diferentes escalas, aún cuando existan postulados gubernamentales formales de macro-política económica y social. En concordancia con lo anterior, la década ha sido débil en producir, gestionar y administrar una programación intersectorial integrada de inversiones habitacionales y urbanas, basada en políticas de desarrollo urbano, y estratégicamente ordenada en función de prioridades sectoriales y territoriales.

Como consecuencia, la capacidad institucional para orientar efectivamente la acción interinstitucional e intersectorial en materia de desarrollo urbano, o de dar seguimiento, evaluar y regular esas incongruencias, ha sido débil durante la década. Entidades que por su misión deben participar en el ejercicio de esta responsabilidad, tales como MIDEPLAN e INVU, o han perdido presencia y fuerza institucional históricamente en este campo, o lo hacen de manera coyuntural y asistemática.

### **E.1.3 Organización para el planeamiento urbano nacional y sus resultados.**

La plataforma gubernamental del planeamiento urbano que opera actualmente descansa en un Consejo Interinstitucional para la Planificación Urbana y una Secretaría Técnica, encargados de la formulación y gestión del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), pero estas instancias han carecido de recursos suficientes para avanzar efectivamente en la implementación de las políticas nacionales, su instrumentación y gestión (como un todo). El recurso humano de la Secretaría Técnica del PNDU queda focalizado ahora a la actualización del Plan GAM, en virtud de una cooperación de la Unión Europea (UE) y una importante inyección de recursos de cooperación (en el orden de 11 millones de Euros). Se ha cuestionado públicamente si las instancias mencionadas antes constituyen entidades paralelas que contribuyen al debilitamiento de las estructuras formales.

Desde la plataforma institucional descrita antes, el gobierno ha realizado estudios para actualizar diagnósticos del desarrollo urbano en el orden nacional, regional y local, mediante tres etapas del PNDU. Estos diagnósticos se han realizado bajo enfoques y métodos que favorecen la participación ciudadana y se han traducido en lineamientos de política de carácter nacional, regional y local. No obstante, su traducción operacional en leyes y mecanismos efectivos de implementación, gestión y ejecución, en general, ha sido insuficiente.

## *E.2 Planeamiento urbano regional metropolitano.*

### **E.2.1 Actualización del Plan GAM.**

Entre los logros de gestión gubernamental para el planeamiento urbano más significativos de la década, debe señalarse el haber conseguido el apoyo de la UE para la actualización del Plan GAM (Gran Área Metropolitana). Establecido oficialmente en 1982, este plan, salvo por algunas revisiones ocasionales, no ha sido objeto del necesario seguimiento, actualización y operacionalización, por lo que ha perdido vigencia y efectividad en el control de tendencias de crecimiento y disfuncionalidades capaces de incidir negativamente en la sostenibilidad ambiental y calidad socioespacial del sistema urbano metropolitano. De ello dan muestra indicadores de tendencias negativas que afectan la efectividad del sistema urbano y en la calidad de vida ciudadana en este territorio, y que no han podido ser frenadas o reorientadas por el plan en cuestión; entre ellos:

- ✍ Un crecimiento urbano desordenado, expansivo y de baja densidad hacia las zonas periféricas.
- ✍ El modelo de crecimiento urbano recién descrito corre paralelo a un abandono por la población de áreas urbanas centrales tradicionales, lo que implica la subutilización de un capital fijo existente en materia de infraestructura para servicios urbanos.
- ✍ Modelo de crecimiento urbano asociado a una tipología de soluciones habitacionales que persiste en patrones de baja densidad, poca altura y monofuncionalidad.
- ✍ Deterioro de los recursos naturales, tales como ríos y quebradas, espacios verdes y arborizados.
- ✍ El sistema de transporte público masivo urbano no ha logrado alcanzar los niveles de sectorización, integración multimodal y modernización de flota, capaces de controlar efectivamente el congestionamiento, la contaminación generada y el uso excesivo de vehículos particulares.
- ✍ Las redes de infraestructura para el servicio de acueductos y alcantarillados avanza en su grado de deterioro y obsolescencia, creando riesgos para la salud de los habitantes.

### **E.2.2 Coordinación de un marco supramunicipal.**

Una serie de municipalidades de las áreas metropolitanas de la GAM han iniciado gestiones para abordar sus planes locales bajo el marco de lineamientos urbanos supramunicipales, con miras a evitar la fragmentación de enfoques y planteamientos que caracteriza a esos planes y que ha sido la tónica de la década. Este es un puente que la ST- PNDU procura tender entre las políticas del plan actualizado y los 31 planes reguladores que el convenio con la UE contempla.

### *E.3 Planeamiento urbano local.*

#### **E.3.1 Renovación urbana.**

El rescate de los centros urbanos tradicionales, progresivamente abandonados por sus habitantes y afectados por el deterioro físico (espacial y ambiental) y socioeconómico, ha sido un tema sometido de manera creciente a la discusión pública. Se estima que en el centro de San José, por ejemplo, sólo viven unas 14.000 familias, a razón de una 14,7 viviendas por Ha, cuando la densidad mínima residencial en estas zonas centrales debería alcanzar las 100 viviendas por Ha. La Municipalidad de San José, el MIVAH (PNDU), la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), la Universidad de Costa Rica (UCR), el Instituto de Arquitectura Tropical, y algunos bancos, entre otros participantes coordinados, han promovido rehabilitar el uso residencial en estos espacios centrales en conjunto con usos comerciales, mediante un modelo de edificación en mediana altura, con densidades mayores a las tradicionales, facilitando usos mixtos y la generación o rescate de espacios abiertos públicos. Los esfuerzos han sido predominantemente de análisis y propuestas para el desarrollo de proyectos piloto demostrativos, pero no han logrado ejecutar estas propuestas. Pese a que ha sido tradicional el divorcio entre las políticas de vivienda en los campos financiero y el desarrollo urbano, se hizo un esfuerzo por canalizar recursos del SFNV a proyectos de vivienda que fuesen coherentes con esta política de intensificar el uso del suelo urbano, específicamente a través del Bono Vertical, encaminado a estimular la construcción de viviendas sociales de alta densidad y mediana altura. Uno de los obstáculos al aprovechamiento más efectivo de este nuevo bono ha sido la inercia de los procesos constructivos basados en tecnología prefabricada para viviendas de un solo piso, lo cual ha limitado la oferta.

El sector empresarial privado, a través de la remodelación de edificios de valor histórico, en espacios centrales, o a través del reciclaje de edificaciones que habían sido abandonadas, para aplicarlas a servicios urbanos privados (como los médicos, por ejemplo), ha empezado a dar pasos en esta dirección, pero resultan acciones aún muy excepcionales y aisladas de un programa sistemático de intervención. La MSJ, en asocio con el MOPT, inició esfuerzos para poner en operación un servicio de transporte público modelo (Pavas-SanJosé), con vehículos articulados de mayor capacidad, sistemas de control especial de semáforos, y paradas bien diseñadas, entre otros componentes, pero el proyecto aún no ha sido ejecutado.

#### **E.3.2 Planes reguladores cantonales (PR).**

Desde principios de la década de los noventas, los planes reguladores han sido exigidos por la legislación en materia de urbanismo y continúan hoy como principal instrumento formal del planeamiento urbano local. Sin embargo, aún se reconocen serias debilidades en su formulación y gestión:

- ☞ Aún cuando sean preparados con un nivel técnico apropiado por empresas consultoras, muchas municipalidades carecen de la capacidad institucional para aplicarlos sistemáticamente, darles seguimiento y actualizarlos oportunamente. La formulación de

estos planes bajo la modalidad contractual no necesariamente se acompaña de, ni garantiza, capacitación o fortalecimiento institucional municipal o de los organismos locales con interés e injerencia en el desarrollo urbano.

- ✍ La participación ciudadana en los procesos de formulación, seguimiento y evaluación es débil, quedando limitada por lo general a consultas a posteriori de su formulación. La ciudadanía, en general, no percibe al PR como instrumento propio para el desarrollo de su entorno local.
- ✍ Los planes reguladores no siempre están debidamente articulados con una política de desarrollo urbano de carácter subregional y regional. Esto obedece tanto a las carencias en materia de esas políticas y de su operacionalización o instrumentación para orientar la formulación de este tipo de plan, como a deficiencias en los enfoques y métodos de estructuración de esas herramientas de planificación desde el nivel local.
- ✍ No se han desarrollado evaluaciones que demuestren que el PR resulta en un mejor desarrollo urbano. El PR, por lo general, descansa en enfoques y metodologías de planificación basadas fuertemente en principios de zonificación correspondientes a realidades socioespaciales muy diferentes de las actuales. Bajo esta perspectiva, es posible que los PRs conduzcan a patrones rígidos de zonificación que contravienen el potencial de usos mixtos, propios de modelos urbanos polifuncionales deseables, y disminuir así la calidad del espacio urbano y de la vida ciudadana.

#### *E.4 Información y conocimiento.*

Las universidades, especialmente las públicas, y algunas ONGs, a través de programas de posgrado, centros e institutos de investigación con injerencia en vivienda y desarrollo urbano, contribuyen de manera progresiva y creciente a la producción de información, al conocimiento y a propuestas de solución en estos campos. No obstante, la información que generan estas fuentes no está suficientemente sistematizada para aumentar su valor de uso en los procesos de diagnóstico, planeamiento y gestión del desarrollo urbano, especialmente en el nivel local.

## **Bibliografía**

Acuña, L. 2002. Director de Desarrollo Urbano, INVU. Comunicación personal.

Alpízar, M. 1994. Evaluación del crecimiento residencial en la Gran Área Metropolitana de San José: 1984-1992. San José, Universidad de Costa Rica.

Aragao, J. M. 1990. Mecanismos financieros y fiscales para programas de vivienda y servicios básicos: el caso de Costa Rica (segunda parte). Proyecto COS/88/004, Estrategia Nacional de Vivienda para Costa Rica. San José, CNUAH-HABITAT/PNUD/FINNIDA/MIVAH.

Asamblea Legislativa. 1986. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, n° 7052. San José, Asamblea Legislativa.

\_\_\_\_\_. 1991. Reforma a la Ley del Sistema Financiero Nacional Vivienda y Creación del BANHVI, n° 7208. San José, Asamblea Legislativa.

CCC. 2004. Sitio oficial de la Cámara Costarricense de la Construcción, en [www.construccion.co.cr/](http://www.construccion.co.cr/)

CFIA. 2004. Sitio oficial del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en <http://www.cfia.or.cr/>

Consejo del Sector Social. 2003. Plan Nacional para la Superación de la Pobreza y Desarrollo de las Capacidades Humanas "Vida Nueva" (período 2002 - 2006). San José, Secretaría Técnica del Consejo Social, Presidencia de la República.

Defensoría de los Habitantes. 1996. Informe Anual 1995. San José, Defensoría de los Habitantes de la República.

Fallas, H. 1996. Oportunidades, estabilidad y solvencia económica. Versión preliminar del capítulo preparado para el Segundo Informe Estado de la Nación. San José, Proyecto Estado de la Nación.

Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo de Costa Rica. Varios Años. Estadísticas Varias

Garita, A. 1994. Análisis económico de la transformación del uso del suelo en el norte de la GAM. San José, Universidad de Costa Rica.

González, A. 1994. Estudio del suelo en la GAM con énfasis en el centro de San José. San José, Universidad de Costa Rica.

Gutiérrez, M. et al. 1996. Costa Rica: una revisión de las políticas de vivienda aplicadas a partir de 1986. San José, Comisión Económica para América Latina.

IFAM. 2002. Cuestionando planes reguladores dirigido a expertos nacionales. San José, Departamento de Investigación y Desarrollo, Instituto de Fomento y Asesoría Municipal.

INEC. 2000. IX Censo Nacional de Población: 2000. San José, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

\_\_\_\_\_. 2002. Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples: principales resultados. San José, Instituto Nacional de Estadística y Censos.

INVU. 2001. Manual de procedimientos para la elaboración y redacción de propuestas de planes reguladores. San José. Dirección de Urbanismo, Unidad de Planeamiento Territorial. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Meza, E. 1997. Balance de una década de la reforma del sector vivienda de 1986. Ponencia preparada para el Tercer Informe Estado de la Nación. San José, Proyecto Estado de la Nación.

MIVAH. 2003. Compendio de estadísticas del sector vivienda y asentamientos humanos. San José, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Monzón, J. P. 1993. Patrones de crecimiento de la GAM. San José, Universidad de Costa Rica.

Morales, M. 2001. Barreras Institucionales a remover para facilitar un programa sostenido de mejoramiento barrial en Costa Rica. San José, Hábitat, ONU.

Morales, P. 2003a. Estado de Costa Rica en su desarrollo habitacional y urbano en el año 2002. Opinión experta para el Noveno Informe Estado de la Nación. San José, FUPROVI.

\_\_\_\_\_. 2003b. Vivienda y desarrollo urbano en el Área Metropolitana de San José. San José, FUPROVI.

Pérez, M. 2002. Investigación y Desarrollo del IFAM. San José. Comunicación Personal.

Programa Estado de la Nación. 2003. Noveno Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. San José, Programa Estado de la Nación.

Proyecto Estado de la Nación. 1995. Primer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. San José, Proyecto Estado de la Nación.

Rosales, L. 2002. Dirección de Desarrollo Urbano, INVU. San José. Comunicación Personal

Salas, E. 1990. El sistema financiero habitacional en Costa Rica. Ponencia presentado en el seminario Intercambio Centroamericano de Experiencias sobre vivienda celebrado en abril de 1990. San José, Banco Hipotecario de Vivienda.

Sauma, P. et al. 1990. Evolución reciente de la distribución de ingresos en Costa Rica: 1977-1986. Documento de trabajo. San José, Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas, Universidad de Costa Rica.

Vargas Cullell, J. 1991. Gestión urbana y modalidades de participación social en Centroamérica: caso de Costa Rica. Documento inédito. San José.

\_\_\_\_\_. 1993. Políticas de vivienda y calidad de vida. Documento inédito. San José.

Zawadski, C. 1992. Financiamiento de la vivienda a los sectores de más bajos ingresos. Ponencia presentada en el Tercer Foro Latinoamericano de Políticas de Vivienda “Nuevos Modelos de Financiamiento de Vivienda en América Latina”. Punta del Este, Uruguay.