

2012-2030



Tabla de contenidos

1. Presentación
2. Estado Actual
3. Marco legal internacional y nacional
4. Proceso de elaboración, Estructura y Visión de la Política
5. Principios y Enfoques de la Política
6. Ejes de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
 - Eje Político-Administrativo
 - Eje Socio-Cultural
 - Eje Físico-Espacial
 - Eje Ambiental
 - Eje Económico-Financiero
7. Cuadro Resumen de la Política
8. Modelo de gestión y evaluación
9. Anexos de indicadores

1. Presentación

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos es producto de un extenso proceso de reflexión y análisis participativo que se ha realizado sobre la realidad de vivienda y los asentamientos humanos en los últimos años. En este proceso se han evaluado los resultados y cambios normativos suscitados durante 25 años de funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y se han definido las principales acciones estratégicas para enfrentar sus desafíos.

Desde la óptica de la Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, en el enfoque, los principios y los contenidos de esta Política, se ha procurado visualizar y priorizar la ejecución de lineamientos dirigidos a personas y hogares de todos los estratos socioeconómicos observando especial interés en la población en condiciones de pobreza, riesgo, vulnerabilidad y exclusión social, para el cual se propone la promoción de acciones estructuradas en un necesario esquema de coordinación entre las instituciones públicas responsables, las organizaciones de la sociedad civil y el sector privado.

La política ha sido formulada bajo el enfoque de derechos humanos y procura impulsar la vivienda adecuada y polifuncional; los asentamientos humanos que promuevan la integración y la cohesión social y el hábitat participativo, inclusivo y sustentable, incorporando las percepciones y opiniones de las personas responsables de políticas públicas sectoriales, representantes de diversos sectores sociales y principalmente, de las propias familias beneficiarias de los programas de vivienda, financiados con recursos públicos.

Para alcanzar estos propósitos, la Política se ha estructurado en cinco ejes temáticos a saber: político-administrativo, sociocultural, ambiental, físico-espacial y económico-financiero, cada uno con sus respectivos objetivos y metas, distribuidos en unos cuarenta subtemas sustantivos, con sus lineamientos y acciones, que van desde la atención del déficit habitacional, hasta los aportes del sector vivienda a la mitigación y adaptación de los efectos del cambio climático, pasando por el fortalecimiento y sustentabilidad del SFNV.

La Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, reconoce que esta Política se inscribe en el contexto de un país que fortalece sus estrategias hacia la construcción de una sociedad inclusiva, pero también está consciente que, sólo con el apoyo efectivo del Estado, traducido en planes de acción y presupuestos públicos por una parte y por otra, bajo un principio de corresponsabilidad social en la solución del déficit habitacional, se podrá atenuar los problemas de vivienda de quienes viven en condiciones de pobreza, brindando seguridad y sustento material para su mejor calidad de vida, para el disfrute integral de sus derechos humanos y para el pleno ejercicio de una ciudadanía activa y participativa.

Ésta, sin duda, es la principal contribución que el Sector aporta en la creación de las oportunidades que favorezcan el desarrollo humano de las personas beneficiarias de las políticas sociales, pero simultáneamente también se debe avanzar en la cobertura de la histórica deuda de acceso a

vivienda para estratos medios, todo en el marco del reconocido empuje que el Sector representa en la economía nacional.

La aplicación de esta Política y su plan de acción, conlleva un replanteamiento del rol del Estado en el control del mercado de vivienda; en sus relaciones con las familias, la comunidad y el sector privado; provocará cambios operativos, culturales y ambientales en las intervenciones y finalmente, en la naturaleza misma de los asentamientos humanos.

Con esta nueva hoja de ruta, se trazan las orientaciones sectoriales para las próximas décadas, esperamos que el rumbo de sus operaciones nos permita alcanzar los productos ofertados, para ello se requiere disponer de recursos financieros y de información estratégica, pero sobre todo, de mucho trabajo concertado y coordinado entre el Estado, las organizaciones sociales y la empresa privada.

Los objetivos y las metas de la Política son ambiciosos, pero ciertamente son concordantes con la magnitud de los logros alcanzados por nuestro país que, a lo largo de las décadas, han permitido que Costa Rica mantenga el déficit habitacional más bajo de América Latina. Pero mientras existan familias que requieran del apoyo solidario y concertado entre el Estado y la sociedad para proveerles de vivienda digna, la tarea no habrá finalizado.

2. Estado de situación actual

Una mirada a la situación reciente y actual al Sector Vivienda y Asentamientos Humanos

El nacimiento del Sector Vivienda

La historia postcolonial, del crecimiento de las ciudades del Valle Central costarricense, muestra que el proceso se dio en forma espontánea y difusa. Primero se fueron construyendo las viviendas y posteriormente, la infraestructura, en forma reactiva y sin adecuada planificación, a lo largo de los caminos que se iban abriendo entre ciudades y poblados.

Hasta principios del siglo pasado, las necesidades de vivienda fueron resueltas a través del sector privado o de la autoridad local municipal. Ya para 1949, en la Constitución Política de la República, surgen las primeras menciones del rol del Estado en la facilitación de vivienda y el derecho a la vivienda. Producto de ello, se impulsa el desarrollo de las primeras urbanizaciones de interés social. Es este momento, cuando se inicia la planificación urbana integral, por parte del Estado.

Durante la segunda mitad del siglo XX, la institucionalidad del Sector Vivienda crece y se ve reforzada, por el continuo interés estatal en la materia. Se crean entidades con el objetivo de proveer vivienda asequible y ejecutar la planificación territorial del país. Entre estas instituciones se pueden citar:

- Junta de la Habitación (Ley 37 de 1940),
- Cooperativa de Casas Baratas de la Familia (Ley 192 de 1942)
- Fusión de Caja Costarricense del Seguro Social y la Junta Nacional de Habitación (Ley N° 148 de 1945)

En 1954, se fundó el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), institución que nació con el propósito de asegurar la participación del Estado en la solución del problema de vivienda, para las familias de más escasos recursos.

Posteriormente, en 1969, se creó el Departamento Central de Ahorro y Préstamo (DECAP), dentro del Banco Crédito Agrícola de Cartago. Su objetivo era la canalización de recursos financieros y humanos para hacerle frente al problema de vivienda.

Sin embargo, 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 que no se contó con una política nacional para atender, con integralidad, el problema de vivienda de los sectores de ingresos más bajos.

Adicionalmente, dada la relativa baja capacidad de endeudamiento que tienen las familias de escasos recursos, ninguna institución financiera, estaba dispuesta a invertir recursos dirigidos a esos estratos.

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 INDER-, el

Instituto Nacional de Seguros (INS), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), instituciones del Sistema Bancario Nacional y Mutuales. Cada una actuando bajo objetivos y políticas diferentes, lo que no permitió un abordaje integral del sector.¹

En 1976, el Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UN-CNUAH) desarrolló la Primera Cumbre Mundial sobre asentamientos humanos, en Vancouver Canadá. Dicha cumbre significó un importante esfuerzo para propiciar los problemas de vivienda y asentamientos humanos, en cuanto al tema urbano.

A partir de ese encuentro, se constituye la Agenda Hábitat, cuyos objetivos fundamentales son:

- “La solución del problema de vivienda, a través de la masificación de la construcción de viviendas seguras y saludables (en zonas aptas, construidas con materiales y técnicas idóneas y con los servicios básicos), cuyo acceso se garantiza a partir de principios de equidad y ausencia de cualquier tipo de discriminación”.
- “El desarrollo de asentamientos humanos sostenibles, equitativos, sin ningún tipo de discriminación y ambientalmente sostenibles”.²

En el año 1979, en respuesta a la Agenda Hábitat, Costa Rica nombra por primera vez un Ministro sin cartera, a cargo de un Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos y se crea el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos; lo que permitió agrupar los esfuerzos puntuales y diversos, que llevaban a cabo varias instituciones hasta la fecha, ahora bajo una única rectoría y sector.

Posteriormente, en el año 1986, nace el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), mediante la Ley General de Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la República, No 7055, del 22 de diciembre de ese año. Desde entonces, el Ministerio asume como misión los propósitos de la Agenda Hábitat.

En el mismo año 1986, nace el SFNV y del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), por medio de la Ley 7052. Esta ley, se considera un hito fundamental en el campo de la vivienda de interés social, pues dio paso a la participación de nuevos actores (la Banca, Cooperativas, Mutuales, Fundaciones), en los procesos de ahorro, subsidio y financiamiento de las soluciones de vivienda y proyectos habitacionales para grupos de bajos ingresos.

Los asentamientos informales

Para la década de los años ochenta del siglo XX, fenómenos como la migración del campo a la ciudad, interurbana, internacional, la industrialización y el agotamiento de los terrenos de bajo costo, hacen que se vuelva cada vez más difícil el desarrollo de soluciones habitacionales, por

¹ Según se consigna en el documento Historia del MIVAH, www.mivah.go.cr/QS_Historia.shtmlV

² Conferencia mundial sobre. Asentamientos Humanos, Vancouver, 1976

parte del Estado, para los sectores más necesitados de la población. Esta situación promueve la organización de grupos que luchan por satisfacer la necesidad de techo y de servicios básicos.

Ante la insuficiente respuesta del Estado, la población conforma grupos e invaden fincas de su propiedad o de propietarios privados, para obtener una solución de vivienda provisional y a la vez presionar al Gobierno para el otorgamiento de una solución definitiva. Esta situación da lugar a los asentamientos informales.

No obstante la significativa inversión social, que ha hecho el Estado costarricense desde la creación del SFNV, no se ha logrado resolver, de manera definitiva, las necesidades de las familias que viven en asentamientos informales.

Las estadísticas sobre los asentamientos informales que mantiene el MIVAH, muestran que para el año 1987 existían 13.800 familias habitando en 104 asentamientos informales. Para el año 2011, 39.054 familias habitaban en 354 asentamientos informales, de este total aproximadamente un 60% habitan en la GAM. La gran mayoría de estos asentamientos informales, nacieron en las décadas de los 80 y de los 90.³

El déficit de vivienda: cuantitativo y cualitativo

El déficit habitacional se ha constituido en uno de los indicadores de mayor interés en materia de vivienda. 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 necesidad 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 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 preliminares del Censo Nacional del 2011, alcanza 145.099 viviendas, lo que representa un 12,0% del parque habitacional total del país.

En síntesis, según los primeros datos del Censo Nacional 2011, el déficit habitacional (sumatoria déficit cuantitativo + déficit cualitativo) es de un 13,8%

³ Fuente: MIVAH Base de datos de asentamientos en Precario. Datos para GAM actualizados al año 2011. Datos fuera de la GAM actualizados al 2007.

Un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (BID 2012- Un espacio para el desarrollo: Los mercados de la vivienda en América Latina y El Caribe, (<http://www.iadb.org/es/investigacion-y-datos/publicacion-dia,3185.html?id=2012>) determina que Costa Rica tiene el menor déficit habitacional de América Latina y el Caribe.



Fuente: <http://www.iadb.org/es/investigacion-y-datos/publicacion-dia,3185.html?id=2012>

El cuadro mostrado arriba, demuestra lo que se afirma en el párrafo anterior, que Costa Rica tiene el déficit habitacional más bajo de América Latina y el Caribe, establecido por el estudio del BID en un 18%. No obstante, como se indicó anteriormente los datos actualizados del déficit habitacional, según el Censo Nacional del Año 2011, establece que el déficit habitacional es de un 13,8%, reafirmando en todo caso, que el país tiene el déficit más bajo de América Latina.

Según proyecciones realizadas por la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH, a partir de las estadísticas oficiales del BANHVI, se podría afirmar que, en el escenario hipotético de que no hubiese existido el SFNV, el déficit habitacional costarricense, actualmente sería de aproximadamente 483.000 viviendas. Equivalente a un 49%, en vez del 13,8% que registra los

datos del Censo Nacional del 2011, lo que colocaría a Costa Rica entre los países con mayor déficit de la América Latina.

La creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su aporte a la contención del déficit de vivienda

En sus más de 25 años de existencia al SNFV, por medio del BANHVI, ha beneficiado a unas 300 mil familias, lo que equivale a aproximadamente 1.250.000 habitantes beneficiados.⁴ Esto quiere decir que casi 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.⁵

Un análisis a las estadísticas oficiales del BANHVI, permite mencionar datos destacables. Por ejemplo, durante la década 2000-2010, la cantidad de bonos pagados dentro y fuera de la Gran Área Metropolitana (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.

Los datos, para la década 2000-2010, muestran que la distribución de pago de los bonos, ha sido principalmente dirigida a los estratos de ingresos más bajos. En promedio, un 69% de los bonos fueron entregados al Estrato 1, un 26% al Estrato 2 y el 5% a los Estratos 3 y 4.

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.

En el año 2007, por medio de la aprobación de la Ley Nº 8627 Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República, nace el programa para Bono Colectivo.

El Bono Colectivo se origina, luego de un diagnóstico realizado por el MIVAH, sobre el estado de situación de los asentamientos en precario, el cual señaló la gran cantidad de familias que viven en condición de pobreza extrema, sin servicios públicos básicos y sin que los asentamientos cuenten

⁴ Fuente: Estadísticas de la página web del BANHVI, www.banhvi.fi.cr. http://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/estadisticas.aspx#HERMES_TABS_1_0 Dato de bonos pagados, con corte al 15 de setiembre del 2012.

⁵ Tomado de la Memoria Institucional 2011 del BANHVI y estimaciones de la DVAH del MIVAH.

con obras (mínimas) de urbanización y de vivienda que permitan a las familias contar con calidad de vida; siendo ello una amenaza para la vida, salud y la seguridad ciudadana de las personas.⁶

Los proyectos del programa de Bono Colectivo se aplican a un asentamiento, en condición de precariedad, de manera colectiva, para la dotación y mejora de la infraestructura social. Faculta, al SFNV, a hacer inversión en elementos como:

- Las redes y los sistemas para la provisión de servicios básicos de saneamiento, energía y comunicación
- El equipamiento social
- Las redes internas y externas de comunicación con los distintos sectores de la comunidad o la interrelación de esta con otras comunidades
- Las zonas verdes y recreativas para el mejoramiento de calidad vida
- el equipamiento productivo, referido al conjunto de instalaciones comunitarias o estatales donde se desarrollan actividades productivas o partes fundamentales del ciclo productivo.

Este programa se ha convertido en una herramienta, para que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incida en la mejora de los asentamientos humanos. No obstante lo anterior, existe aún retos para este programa, en materia de participación municipal y comunal; así como en sostenibilidad financiera.

Según información aportada por el BANHVI, se habían concluido 15 proyectos de Bono Colectivo, los cuales se han desarrollado en 11 cantones y han beneficiado a un acumulado de 13.551 familias, con una inversión promedio de 1.26 millones por familia, a Junio del 2012.⁷

Estadísticas y tendencias, asociadas al Sector Vivienda y Asentamientos Humanos

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), (Censo Nacional de Población y Vivienda del Año 2011 y Series Históricas de Datos Demográficos), la sociedad costarricense tiene una población total de 4.3 millones. Durante la década 2000-2010, la población experimentó una tasa de crecimiento del 1.7 promedio anual. Esta tasa tuvo una disminución considerable, si se compara con la tasa que tuvo el país durante la década de 1990-2000, la cual fue de 2.5 promedio anual.

Costa Rica es el país con la menor tasa de crecimiento poblacional, entre los países centroamericanos, la cual se considera baja, aún si se compara con otros países latinoamericanos. El mayor crecimiento poblacional, de los últimos 5 años, se presenta en las regiones Huetar Atlántica y Huetar Norte, (actividades agrícolas). La distribución actual de la población costarricense se considera urbana en un 72% y rural en un 28%. (Censo 2011)

⁶ DIRECTRIZ 027-MS-MIVAH Bono colectivo, Publicada en La Gaceta No. 88, Jueves 08 de mayo del 2008

⁷ Datos del FOSUVI, BANHVI 2011.

En términos de movilización de población entre provincias, según información publicada por el INEC (Censo 2011): “San José acrecentó su característica expulsora de población al doble, pasando el saldo migratorio neto de -2,41 a -4,94 por cada mil habitantes entre el periodo 1995-2000 y el 2006-2011. Por su parte, Heredia es la provincia que atrajo más inmigrantes internos, aunque disminuyó su tasa neta desde el 2000 al presente”. También se observaron aumentos en la atracción de población, hacia las provincias de Alajuela y Cartago.

Por su parte, los datos que proporciona el INEC para vivienda (Censo 2011), muestra un total de viviendas de 1.360.055, con una tasa de crecimiento de 2.5%, para el periodo 2000-2011. El promedio de ocupantes por vivienda es de 3,5 personas, mientras que en el 2000 era de 4,1. Esto muestra que este indicador ha tenido una tendencia hacia la disminución.

El número de miembros por hogar, en hogares no pobres es de 3.7, mientras que en hogares pobres, es de 4.2. La sociedad costarricense presenta un 20% de su población en situación de pobreza y un 5% en extrema pobreza, datos que no han cambiado sustancialmente en los últimos diez años. Prevalece una desigual distribución del ingreso entre regiones y por factor urbano-rural.

Según el Censo 2011, dos tercios de las viviendas del país fueron consideradas en buen estado (63,7%), porcentaje que prácticamente prevalece desde el 2000. Mientras que las viviendas en mal y regular estado, muestran una leve tendencia, hacia el aumento de las viviendas en regular estado, respecto a las que se encuentran en mal estado.

Cambios recientes en el Sector Vivienda

En junio del 2010, mediante Decreto Nº 36646-MP-PLAN, se asigna a la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, asumir la rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda. El Decreto instruye al Jefe de Estado a “dirigir y coordinar las políticas sectoriales en las diversas instituciones que componen dicho sector” (Artículo 6, Inciso b); así como “establecer mecanismos para integrar de manera participativa, las opiniones de distintos grupos de interés presentes en todo el territorio en asuntos de importancia y vinculación sectorial” (Artículo 6, Inciso g).

En concordancia con lo estipulado por el Decreto, el Gobierno de la República, emite la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, recientemente promulgada que, junto a la presente Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, contribuirán a lograr una visión sectorial integral que facilitará un vínculo de continuidad entre las acciones de política con los subsiguientes Planes Nacionales de Desarrollo de Costa Rica.

Por su parte, en abril del 2011, mediante el Decreto Ejecutivo Nº 36550-MP-MIVAH-S-MEIC se crea un nuevo reglamento para la tramitación de planos de proyectos de construcción. Con esta disposición, se crea el trámite electrónico simplificado para la revisión de los planos de construcción, lo que implica fortalecer la coordinación entre entidades de diferentes sectores. Con esta acción, se estima que el trámite se acortará de 6 meses a 1 mes y así se coadyuvará a mejorar la seguridad jurídica de las inversiones y la transparencia de los procesos.

Principales desafíos del Sector

La política social costarricense plantea el tema del acceso a la vivienda digna, como uno de los factores que mejoran la calidad de vida de las familias y les procura mayores oportunidades de optimizar su condición socioeconómica.

Según el Informe Estado de la Nación (Decimoséptimo Informe Estado de La Nación, Año 2011), el gasto social en vivienda representó un 9.5% del gasto social total de ese año. Durante la década 2000-2010 el gasto social en vivienda se ha mantenido en un rango entre un 9% y un 10% del gasto social total del país. En términos de colones indexados al año 2006, el mismo Informe muestra que se ha dado un aumento, en términos reales, año con año en este rubro de gasto social, lo que confirma el compromiso del país, por apoyar los programas de vivienda como una de las herramientas de política redistributiva.

De los rubros que se consignan dentro del gasto social, la vivienda ocupa el cuarto lugar en montos, precedida por educación, salud y asistencia social.⁸

No obstante, a pesar de los esfuerzos que el Estado promueve desde la década de los años 40 para facilitar el acceso a la vivienda a las familias costarricenses, persisten una serie de factores que dificultan la reducción del déficit habitacional, constituyéndose en los mayores retos para el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos. A continuación se citan algunos de estos factores:

En el campo Socio-cultural

- Ausencia de políticas para capacitar a los ciudadanos en la convivencia en su barrio o en su comunidad.
- Carencia de procesos de acompañamiento social, en los proyectos de interés social, produce dificultades de adaptación para las familias que salen del precario, las cuales no logran modificar sus patrones de vida, lo que eventualmente desemboca en la precarización del proyecto.
- El desarrollo de las urbanizaciones de interés social ha sido, en algunos casos, fragmentado y excluyente, sin contar con un adecuado soporte de políticas de ordenamiento territorial.
- La ubicación y diseño de las urbanizaciones de interés social, de manera indirecta, a menudo promueve la generación de nuevas problemáticas, que han provocado un rechazo por parte de los potenciales vecinos y de las autoridades locales.
- Necesidad de mejorar las políticas y programas dirigidos hacia la inclusión de grupos específicos de población como: las mujeres, indígenas, personas con discapacidad y adulto mayor.

⁸ Decimoséptimo Informe Estado de La Nación, Anexo Compendio Estadístico, Cuadro de serie histórica del Gasto Público, página 343, Año 2011.

- Ausencia de políticas sostenibles para facilitar el acceso a la vivienda a los estratos medios. Los programas y políticas del Estado costarricense para la facilitación de acceso a la vivienda, se han concentrado en la atención a los estratos más necesitados y han restado atención a los estratos medios

En el campo Ambiental

- Afectación de viviendas por inundaciones, deslizamientos y sismos, cada año. Limitaciones en la aplicación de políticas eficaces para mitigar los efectos del cambio climático, lo cual prevé deterioro en la situación, en poblados ubicados en zonas de alto riesgo y vulnerabilidad
- Algunos gobiernos locales otorgan permisos de construcción en sitios que tienen riesgos naturales o antrópicos. En muchas ocasiones no incorporan la variable riesgo en instrumentos de planificación territorial, por lo que no la consideran al momento del otorgamiento de permisos.
- Los proyectos de interés social, al igual que otros proyectos habitacionales, se enfrentan a una realidad de carencia de infraestructura, a nivel nacional, para el tratamiento de aguas residuales que muchas veces hace necesaria la construcción de sus propias plantas de tratamiento. No en pocas ocasiones a los proyectos de interés social se les dificulta su operación y mantenimiento.
- El Sector Vivienda y Asentamientos Humanos recién inicia esfuerzos para comprender el aporte que puede hacer hacia el logro de los objetivos de las políticas de desarrollo sostenible y carbono neutralidad del país. Hacen falta mayores esfuerzos de investigación, análisis y capacitación, por parte de los actores del Sector.

En el campo Económico Financiero

- Los recursos actuales del SFNV, no permiten la reducción definitiva del déficit habitacional.
- Aumento en el costo de la solución de vivienda para los bonos de pobreza extrema.
- Incierta sostenibilidad en el largo plazo, para el programa de Bono Colectivo del SFNV.
- El ahorro no es suficientemente estimulado ni aprovechado, como fuente de recursos para los programas habitacionales.
- La normativa de selección y calificación de beneficiarios a los subsidios de vivienda debe optimizarse. El sistema actual, de forma indirecta promueve prácticas inadecuadas de las familias, las cuales buscan calificar para el programa de extrema necesidad, por medio del cual, el Estado les facilita un mayor subsidio. Esto va en contra del principio de solidaridad, según el cual cada familia debería aportar, acorde a sus capacidades económicas, para que el Sistema, como un todo, pueda atender a más familias.
- Instrumentos financieros como la titularización, no son aprovechados en el mercado hipotecario de la vivienda.

- Los programas de crédito hipotecario del Sistema Financiero Nacional, no son asequibles para todos los estratos socioeconómicos.
- Insuficiente gestión para involucrar y coordinar la participación de entidades ajenas al SFNV en el desarrollo de programas de vivienda.

En el campo Físico-espacial

- Agotamiento de terrenos con aptitud residencial.
- Problemas para la ubicación y planificación integral de los nuevos asentamientos.
- La vivienda de interés social se ubica en sitios de deficiente acceso a servicios básicos: salud, educación, recreación, gubernamentales, de transporte público u otros.
- El modelo urbano prevaleciente, se caracteriza por un uso y crecimiento extensivo y de baja densidad, con impactos ambientales, sociales y económicos.
- Los cantones, en ejercicio de su autonomía, no definen zonas de desarrollo en altura y de alta densidad, lo que tiende a la expulsión de sus nuevas generaciones de pobladores que requieren de acceso a vivienda.
- Los espacios abiertos urbanos, espacios de carácter público, son insuficientes y a menudo se encuentran en mal estado.
- La carencia o desactualización de planes reguladores de orden regional y cantonal, limitan la capacidad de planificación.
- Débil coordinación en la planificación de vivienda, con la de otros sectores de infraestructura.
- Los programas de mejoramiento de barrios deben ser diseñados con un enfoque integrador de los aspectos físicos, ambientales, sociales y económicos.
- La renovación urbana, debe ser incluida como tema prioritario por los gobiernos locales.
- Se debe modernizar y reglamentar la Ley de Planificación Urbana.
- No se ha logrado, en las políticas de vivienda, integrar o resaltar valores naturales, como áreas boscosas o corredores fluviales.

En el campo Político Administrativo

- La Rectoría del Sector Vivienda ha adolecido de una política de Vivienda y Asentamientos Humanos, con una visión de medio y largo plazo. Esta carencia, sumada a la inexistencia de una ley constitutiva del MIVAH, dan como resultado una institución rectora con direccionamiento relativamente variable. A pesar de ello, al MIVAH se le reconoce una estructura formal y su designación como Rector le define responsabilidades ineludibles.
- El accionar del MIVAH de los años recientes, se ha centrado, principalmente en su relación con el INVU y el BANHVI, dando un énfasis casi unidimensional al programa del BFV, dejando de lado a otras instituciones que tienen capacidad por Ley para apoyar con programas para mejora y acceso a vivienda, como por ejemplo el IMAS y el INDER. Resulta necesario que la Política, por medio de su propuesta de creación del Sistema Nacional de Vivienda y

Asentamientos Humanos, promueva los entretelados de programas entre las diversas instituciones, con el fin de optimizar los recursos del Estado.

- La Ley N° 7052 del SFNV, ha sido reformada en múltiples oportunidades y aún así hay aspectos que deben ser contemplados, tales como: el abordaje expedito para la atención de emergencias, verificación de requisitos y selección de beneficiarios, entre otros.
- Al igual que en otros sectores del quehacer político administrativo costarricense, existe una clara dificultad por articular la visión y acción del ámbito nacional, con aquella del ámbito local (municipal). Lo anterior ha significado una muy escasa coordinación entre actores del Sector Vivienda y las municipalidades, tanto para diagnosticar las necesidades de vivienda, como para promover su producción individual o en modalidad de proyectos.
- El Estado no ha estructurado suficientes espacios de interacción con actores del sector privado y de la sociedad civil, de forma tal que éstos le permitan una adecuada gobernanza.
- La empresa privada reclama exceso y lentitud de trámites para operar en el sector, así como falta de información oportuna y estratégica para planificar sus proyectos.
- La sociedad civil reclama que, el modelo participativo de alguna forma fue remplazado, por esquemas “más eficientes” pero que invisibilizan las necesidades de la población meta.

3. Marco legal internacional y nacional

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, cuenta con el soporte de un amplio marco jurídico en el nivel nacional e internacional, promulgado y ratificado por nuestro país, en el cual se destaca el derecho de los habitantes a tener una vivienda digna.

Ámbito Nacional

La Constitución Política, en su artículo 65 encomienda al Estado la construcción de viviendas, como parte de los Derechos y Garantías Sociales de todos los habitantes del país. Esa disposición se armoniza a la vez con los artículos 21, 50 y 89 de la Carta Magna, de manera que el actuar del Estado y los demás entes públicos se oriente en busca del equilibrio social y cultural, en pro del mayor bienestar para todos los habitantes del país, respetando el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado; en materia de vivienda, la implementación de tales disposiciones se traduce en la aspiración del Estado de mejorar el entorno de vida de sus habitantes

Por otro lado, en el ámbito normativo nacional la preocupación del Estado en el tema de la dotación de vivienda y los asentamientos humanos se ha manifestado desde muy larga data. En tal sentido, se pueden mencionar las siguientes normas:

- Ley (Decreto Legislativo N° 4 del 24 de marzo de 1922) que estableció la ley de inquilinato para tutelar las vejaciones soportadas por los inquilinos de aquella época. Con posterioridad se emite la Ley N° 190 de 14 de agosto de 1942 denominada "*Ley de Casas Baratas*", disposición que constituye el antecedente próximo para la emisión de la Ley Orgánica del INVU, creado por Ley N° 1788 de 24 de agosto de 1954. Luego se promulgó la Ley N° 2760 de 16 de junio de 1961 denominada "*Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios*"⁹ que declara de utilidad pública todo lo relacionado con la satisfacción de necesidades de vivienda popular en las áreas urbanas y rurales del país con especial referencia a la erradicación de tugurios. Vendría posteriormente la Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 denominada "*Ley de Planificación Urbana*" para establecer el marco normativo que rige actualmente en la planificación del territorio.

Mediante la Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986 (Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda) y su reglamento, se reconoce la competencia que tiene el Estado para formular una serie de políticas en materia de vivienda, mismas que son emitidas por el MIVAH, en su función rectora en esta materia, específicamente aquellas relacionadas con la demanda geográfica de vivienda insatisfecha, función que se caracteriza por la potestad para definir las políticas generales de vivienda y el establecimiento de las prioridades de atención¹⁰.

⁹ Publicada en Colección de Leyes y Decretos, Año: 1961, Semestre I, Tomo I, Pág. 406.

¹⁰ Puede verse al respecto lo dicho por la Contraloría General de la República en el Oficio 04732, FOE-SO-

Así de conformidad con el numeral 6 inciso h) de dicho cuerpo normativo, al BANHVI, entre sus funciones y atribuciones, le asiste la de ajustar sus acciones a las políticas, lineamientos y directrices que dicte el Estado en materia de vivienda principalmente aquellas relacionadas con las zonas prioritarias que se deben atender según las necesidades detectadas por el MIVAH, ente al que le corresponde dar a conocer públicamente la identificación geográfica de la demanda de necesidades de vivienda insatisfecha.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto N° 30843-MP-MIDEPLAN-MIVAH de 29 de octubre de 2002¹¹, la rectoría política del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, designada por el Poder Ejecutivo, se encuentra a cargo de quien ocupe el cargo de Ministro(a) del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, a quien le corresponde velar por la atención de las familias en condición de pobreza a la luz de lo establecido en el artículo 59 de la Ley del SFNV, para lo cual dictará las políticas generales de priorización de esta población que atenderá el BANHVI a través de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y determinará las necesidades existentes con las cuales trabajará el BANHVI y consecuentemente las entidades autorizadas.

- Ley N° 8680 de 12 de noviembre de 2008, Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no Reconocidas (precarios) y su Reglamento (Decreto Ejecutivo N° 35931 de 25 de marzo de 2010)¹² y la Ley N° 8683 de 19 de noviembre de 2008 denominada “*Ley sobre el Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda*” y su Reglamento (Decreto Ejecutivo N° 35515 de 18 de septiembre de 2009)¹³ cuyo fin es la creación de un impuesto directo destinado exclusivamente a financiar los programas públicos dirigidos a la dotación de vivienda digna, para personas y familias en condición de pobreza y pobreza extrema.

La atención en la priorización de la población en condiciones de pobreza con necesidades de vivienda, ha sido encomendada al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en concordancia con lo dispuesto en los artículos 26 inciso b) y 27 inciso 1) de la Ley N° 6227 de 2 de mayo de 1978 (Ley General de la Administración Pública) con fundamento en las potestades generales de dirección y coordinación de la Administración Pública, destacándose entre otros cuerpos normativos los siguientes:

- Ley N° 6999 de 3 de septiembre de 1985 (Ley de Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles), dispone en el artículo 5 inciso c) la exención al impuesto al traspaso de bienes inmuebles destinados para vivienda de interés social, siendo competencia del MIVAH

174 del 6 de mayo de 2005.

¹¹ Publicado en *La Gaceta* N° 241 de 13 de diciembre de 2002, modificado parcialmente por el artículo 26 del Decreto Ejecutivo N° 34582 del 4 de junio de 2008.

¹² Ley publicada en *La Gaceta* N° 234 de 4 de diciembre de 2008 y su reglamento publicado en *La Gaceta* N° 79 de 26 de abril de 2010.

¹³ Ley publicada en *La Gaceta* N° 239 de 10 de diciembre de 2008 y su reglamento publicado en Alcance N°40 a *La Gaceta* N° 189 de 29 de septiembre de 2009.

conjuntamente con el Ministerio de Hacienda, establecer el monto de la exención y la lista de instituciones, y cuando se trata de empresas privadas.

- Ley Nº 7769 de 24 de abril de 1998 (Atención a Mujeres en Condición de Pobreza)¹⁴, que dispone en el artículo 11 la atención prioritaria de las mujeres.
- Ley Nº 7935 de 25 de octubre de 1999 (Ley Integral para la Persona Adulta Mayor)¹⁵, prevé en el artículo 26 la potestad de intervención del MIVAH, en la elaboración de normas que permitan la atención expedita a la población adulta mayor del país, para la obtención de bonos familiares de vivienda.
- La Ley Nº 8936, “Adición de un inciso “e” al artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Nº 7052 de 13 de noviembre de 1986, incorpora a las asociaciones solidaristas como entidades autorizadas del Sistema y por tanto, quedan facultadas para tramitar el bono de la vivienda, aumentando así el acceso a una vivienda.
- La Ley Nº 8957, Ley de creación de bono familiar de vivienda integral que autoriza el subsidio del bono familiar de vivienda en edificaciones con viviendas en primera y segunda planta sin sometimiento al régimen de condominio y en derechos no localizados” del año 2011, autoriza al SFNV a otorgar el subsidio del BFV bajo esta modalidad, ya sea en edificaciones existentes (la llamada primera planta) o en edificaciones no existentes (en las cuales se construirían al unísono la primera y la segunda planta).
- La Ley Nº 8924 “Modificación de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, Nº 7052, y sus reformas,” del 2011, hace elegibles para recibir el beneficio del fondo, a las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y los adultos mayores sin núcleo familiar, que no tengan vivienda o que, teniéndola, dichas viviendas requieran reparaciones o ampliaciones. Asimismo, sus ingresos mensuales no deberán exceder el máximo de seis veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

La Ley Nº 8960 “Modernización de los mecanismos para el desarrollo de vivienda de clase media mediante la adición de un inciso ñ) al artículo 5 de la ley orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ley Nº 1788” del 2011, Permite al INVU celebrar todos los contratos, y realizar todos los actos administrativos, civiles, industriales o comerciales que sean convenientes y /o necesarios para el mejor cumplimiento de sus fines. Incluyendo la constitución de fideicomisos, cuya administración financiera y contable podrá ser contratada con las entidades financieras supervisadas por la SUGEF.

¹⁴ Ley publicada en *La Gaceta* Nº 96 de 20 de mayo de 2005.

¹⁵ Ley publicada en Alcance Nº 88 a *La Gaceta* Nº 221 de 15 de noviembre de 1999.

Ámbito Internacional

De las normas del derecho internacional vigente relacionadas con el tema de la vivienda, se pueden destacar por su importancia las siguientes disposiciones y cuerpos normativos:

- La Declaración Universal de Derechos Humanos de la ONU de 1948, reconoce en el artículo 25, que la vivienda es un componente del derecho que tiene toda persona a un nivel de vida adecuado.
- El artículo 11 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (OEA 1948), identifica en la vivienda uno de los ejes de protección del derecho de toda persona a preservar la salud y el bienestar general.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, reconoce en el artículo 11 el derecho de toda persona a una vivienda adecuada.

Por su parte, la Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de junio de 1976, indica: “la vivienda y los servicios constituyen un derecho humano básico, hecho que les transfiere a los gobiernos la obligación de asegurar su goce por parte de todas las personas”.

- La Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo Humano de junio de 1992, se promulga con el objetivo de alcanzar el desarrollo sostenible para la búsqueda de una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza; a favor de la protección del ambiente con miras a la erradicación de la pobreza e incorporación del principio precautorio ambiental.

En la Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos de 1996, se reconoce el derecho a la vivienda como derecho humano fundamental.

Por su parte, mediante la Declaración del Milenio de setiembre del año 2000, identificada como Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), los estados miembros de la ONU, se propusieron inicialmente alcanzar el cumplimiento de ocho metas de desarrollo que comprenden 18 objetivos específicos. Particularmente la meta número 7 y su correlativo objetivo número 11 se orienta hacia la mejora continua de la calidad de vida de cien millones de habitantes de asentamientos irregulares para el año 2020.

Otras disposiciones relacionadas con la materia de vivienda en el país son las que se identifican a continuación:

- Ley de Construcciones Decreto Ley N° 833, de 4 de noviembre de 1949.
- Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda BANHVI, Sesión 104-95 de 8 de mayo de 1996 Publicado en *La Gaceta* N° 95 de 20 de mayo de 1996, Acuerdo BANHVI N° 1
- Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999 “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio” Publicado en *La Gaceta* N° 229 de 25 de noviembre de 1999 y su reglamento Decreto

Ejecutivo N° 32303- MIVAH-MEIC-TUR del 2 de Marzo del 2005, publicado en *La Gaceta* N° 74 del 19 de Abril del 2005.

- Reglamento de Construcciones, denominado “Reglamento a la Ley de Planificación Urbana” INVU, Sesión de Junta Directiva del INVU N° 4290 celebrada el 4 de marzo de 1993. Publicado en *La Gaceta* N° 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983.
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones INVU, Sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982.
- Ley Orgánica del Ambiente Ley N° 7554 de 4 de octubre de 1996, publicada en *La Gaceta* N° 215 de 13 de noviembre de 1995.
- Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N° 8488 del 22 de Noviembre del 2005, publicada en *La Gaceta* N° 8 del 11 de enero del 2006.
- Ley General de Salud Ley N° 5395 de 30 de octubre de 1973, publicada en la Colección de Leyes y Decretos Año 173, Semestre II, Tomo III, Pág. 1122.
- Ley de Catastro Nacional, Ley N° 6545 de 25 de marzo de 1981, publicada en *La Gaceta* N° 73 de 15 de abril de 1981.
- Código Municipal Ley N° 7794 de 30 de abril de 1998, publicado en *La Gaceta* N° 94 de 18 de mayo de 1998, y sus modificaciones.
- Manual de Procedimientos para la Redacción y Elaboración de Planes Reguladores. Junta Directiva del INVU en sesión N° 5507, artículo II, inciso 7), celebrada el día 5 de julio del 2006.
- DIRECTRIZ 027-MS-MIVAH, Bono colectivo; publicada en *La Gaceta* N° 88, Jueves 08 de mayo del 2008.

Por su parte, en el año 2010, al inicio de la Administración Chinchilla Miranda, se emite la Directriz 001-PLAN, ratificándose mediante el Decreto 36646-PLAN publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* 137, del 15 de julio del 2011, en la que se crea el Sector de Ordenamiento Territorial y Vivienda, el cual está integrado por las siguientes instituciones:

- a. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH),
- b. El Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN),
- c. El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU),
- d. El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI),
- e. El Instituto de Fomento y asesoría Municipal (IFAM),
- f. El Instituto de Desarrollo Agrario (IDA);
- g. El Instituto Costarricense de Turismo (ICT),
- h. La Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE),
- i. El Instituto de Innovación y Transferencia de Tecnología Agropecuaria (INTA)
- j. La Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA),
- k. El Sistema Nacional de Conservación de Áreas Silvestres (SINAC).

4. Proceso de elaboración, Estructura y Visión de la política

Proceso de elaboración

En el año 2005, con el apoyo del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT), el Programa Estado de la Nación y el Programa de Desarrollo Urbano de la Universidad de Costa Rica, se realiza un Foro Intersectorial convocado por el MIVAH, mismo que produjo un documento de trabajo denominado: “Políticas Estatales de Largo Plazo en Vivienda y Asentamientos Humanos, Lineamientos estratégicos para su definición”.

En el 2009, el MIVAH suscribe un convenio de cooperación con la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN), para apoyar la tarea de la construcción de una propuesta de política pública. Se produce un informe con un diagnóstico exhaustivo del sector y una visión integral de la política con 4 Ejes temáticos a saber: Político Administrativo, Físico Ambiental, Socio Cultural y Económico Financiero.

Tomando como insumo estas propuestas, un grupo interdisciplinario del MIVAH realiza talleres internos de trabajo, sobre la base de estos ejes temáticos, culminando en noviembre del 2009 con una consulta interna y una propuesta de política, emanada desde la institución.

En Octubre del 2010, en el marco del 1º Congreso Panamericano de Vivienda, con el auspicio de ONU-Hábitat y del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), la Ministra de Vivienda, presentó la propuesta de política, con su estructura, principios, ejes temáticos y acciones estratégicas. En la actividad participaron actores sectoriales como el SFNV, los grupos organizados de vivienda, desarrolladores de vivienda de interés social, el sector académico, así como público en general.

Desde ese momento, por medio de su página web, el MIVAH somete a consulta pública la propuesta de Política y producto de ésta, el Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, recibe una serie de documentos de retroalimentación, de los sectores académicos, de grupos organizados, del sector privado y de las cámaras relacionadas con el sector vivienda, los que se analizaron y paulatinamente fueron enriqueciendo este instrumento.

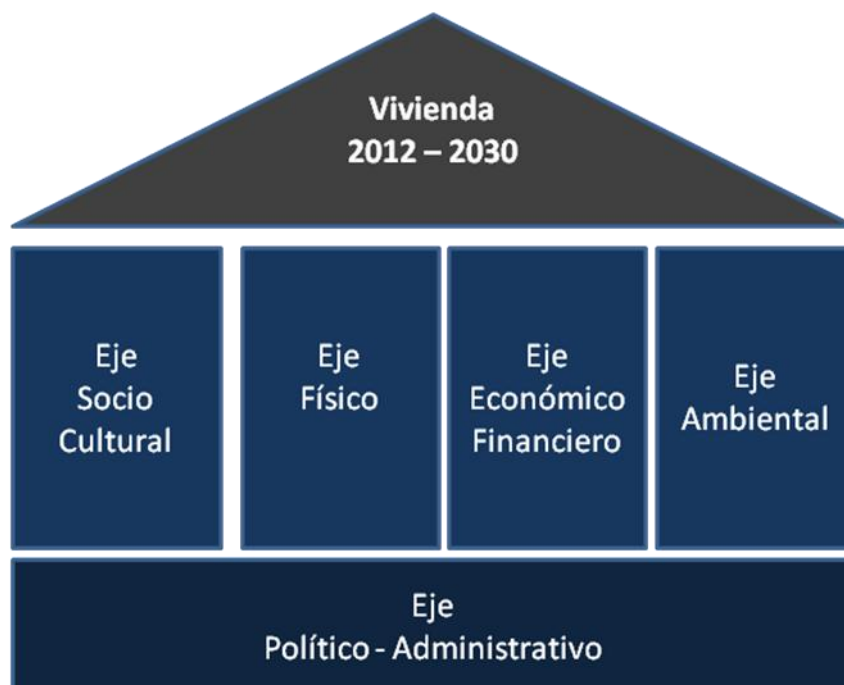
Para fortalecer la etapa de consulta, entre el día 29 de noviembre y hasta el 6 de diciembre de 2010, se realizaron 8 miniforos temáticos de consulta a expertos, representantes institucionales, de organizaciones de vivienda y de la construcción. Para esta actividad, nuevamente el MIVAH contó con el apoyo de ONU Habitat en la organización de los foros y la sistematización de la realimentación.

Como parte de la metodología empleada a lo largo del proceso de formulación de la Política, también se analizaron políticas públicas similares e importantes estudios nacionales e internacionales, como los que periódicamente publican ONU-Hábitat, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el BID, el Estado de La Nación, el CFIA y la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), entre otros, así como informes elaborados por la Contraloría

General de la República (CGR) y la Defensoría de los Habitantes de la República (DHR), el SFNV y principalmente del propio MIVAH. Adicionalmente, se realizaron múltiples reuniones de discusión y asesoramiento técnico con MIDEPLAN y se solicitó criterio a actores clave del Sector.

Estructura

La Política Nacional de vivienda y Asentamientos Humanos 2012-2030, tiene una estructura de 5 ejes, que interactúan entre sí y que a su vez, contiene ejes transversales, asociados a los principios y los enfoques mencionados en el capítulo anterior.



Esta estructura, permitió un adecuado diagnóstico del sector vivienda y asentamientos humanos y el desarrollo de una propuesta integral, siguiendo la lógica de pensamiento que se muestra a continuación:

- Necesidades detectadas (en cada eje)
- Oferta actual (de productos, servicios y programas)
- Condición ideal (aspiración)
- Brecha por cerrar (déficit)
- Acciones estratégicas requeridas

Asimismo, en su discusión y diseño, se utilizaron las teorías de gobernanza de los Estados modernos para establecer las líneas de interacción deseadas entre los actores y roles que cada uno debería desempeñar:

- Estado: función Rectora
- Sector Privado: función Ejecutora
- Sociedad Civil : beneficiario de las políticas y actor activo en el planteamiento de problemas, definición de soluciones y fiscalización ciudadana

Los tres sectores interactúan en las fases de formulación, ejecución y evaluación de la política pública sectorial. El Estado asume un papel de promoción y regulación, desde la posición de Rectoría, cumpliendo sus funciones (indelegables) de:

1. Priorización de la agenda de problemas y definición de las poblaciones objetivo
2. Planificación sectorial y coordinación intersectorial (actores-recursos-metas)
3. Emisión de políticas, directrices y lineamientos
4. Direccionamiento político – administrativo
5. Coordinación y seguimiento de la implementación de políticas y planes
6. Evaluación del impacto de las políticas sobre la población objetivo

Visión de Política

La Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, conlleva una aspiración del país que se desea, visión que fue construida de forma participativa, con el apoyo de los diversos sectores que han brindado sus aportes para su construcción.

La aspiración de la Política, es contribuir con el desarrollo de un país en el cual sus habitantes puedan desarrollarse plenamente, gracias a las oportunidades a las que tienen acceso, las cuales deben ser amplias y equitativas, y que son producto de una acción conjunta y planificada de un Estado, organizado dentro de sí mismo y en asociación constante con la sociedad civil y los sectores privados productivos.

Se aspira a un país, en el cual sus habitantes se apropien del territorio de una manera activa y responsable, gracias a una guía de orden territorial que esté integralmente concebida y debidamente articulada en sus niveles: nacional-regional-local.

El país que se visualiza, es un país en el cual la planificación del territorio, brinde espacios para que sus habitantes, de todos los estratos socioeconómicos, tengan acceso a vivienda digna y segura; así como a la infraestructura, espacios públicos y los servicios básicos necesarios para tener una buena calidad de vida.

La política apunta a la planificación y construcción de asentamientos humanos, socialmente diversos pero cohesionados, que respeten las culturas y formas de vida de sus habitantes y que se desarrollen con una visión de armonía con el medio ambiente.

Se concibe un Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, activo y renovado, ágil, eficiente, bien dotado de recursos y con capacidad para generar recursos propios que le aseguren su sostenibilidad financiera y crecimiento en el tiempo.

Finalmente, se anhela un país que logre encadenar las diversas políticas sectoriales, de forma tal que, estas políticas se refuercen mutuamente, y le brinden a los habitantes espacios dignos, seguros, saludables, solidarios, culturalmente diversos, con oportunidades de crecimiento, de empleo y de emprendedurismo para todos.

5. Principios y enfoques de la Política

Principios de la Política

La Política Nacional de Vivienda, establece sus bases en los siguientes principios:

Universalidad

En materia de Vivienda y Asentamientos Humanos, la Política avala la protección social integral de las y los costarricenses así como de quienes residan en condición regular en nuestro país, sin discriminación alguna.

Integralidad

La política de vivienda y asentamientos humanos, debe permitir un abordaje de los asentamientos humanos en todas sus dimensiones, individual, familiar y comunitaria, con una articulación y complementariedad de las políticas, planes, programas y proyectos que permita un desarrollo nacional en los ámbitos económico, social y cultural, sin disparidades en el nivel regional y nacional.

Transparencia

Se entiende que toda información relativa a la ejecución y evaluación de la Política es de carácter público, por tanto, debe ser objetiva, oportuna, sistemática, veraz y de calidad. El MIVAH y demás instituciones del sector, permanentemente rendirán cuentas acerca de sus avances, limitaciones y resultados.

Solidaridad

La Política entiende que la solidaridad es la necesaria colaboración entre personas, generaciones, grupos sociales, sector privado e institucionalidad pública, con responsabilidades socialmente compartidas entre todos, para el mejoramiento integral del hábitat y de la calidad de vida de la sociedad.

Participación social

Desde la perspectiva de la Política, las personas y organizaciones tienen el derecho y la obligación ciudadana de intervenir e integrarse, individual o colectivamente en la formulación, ejecución, evaluación y fiscalización de las políticas, planes, programas y acciones tendientes al mejoramiento del hábitat, de manera solidaria e incluyente.

Enfoques de la Política

Derechos Humanos

Desde la PNV se garantiza la cobertura a la totalidad de los habitantes del país, entendiendo que el hábitat es un factor determinante para el ejercicio adecuado de los derechos y las libertades fundamentales, así como, para el desarrollo humano de todas las personas, sin distinción de etnia, sexo, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, nacimiento o cualquier otra condición.

Desarrollo Sostenible

Con este enfoque, la Política asegura la preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales con miras a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas en el hábitat, sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

Igualdad y equidad de género

La PNV procura mejorar la eficacia de las intervenciones en vivienda y asentamientos humanos, reconociendo las diferencias existentes entre hombres y mujeres y atendiendo sus necesidades particulares, en el diseño del hábitat y sus efectos en la calidad de vida de todas las personas.

6. Ejes de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos humanos

Eje Político-Administrativo

Al presentar la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, el MIVAH después de varias décadas de existencia, reconoce la necesidad de fortalecer su capacidad de orientación política e incidencia en materia de vivienda, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, competencias que definen su razón de ser.

Por ello, con la Política se aspira a que el MIVAH fortalezca su rectoría del sector, mediante la creación del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, promoviendo la participación activa y coordinada de los actores sociales, privados y estatales y simplificando la gestión administrativa y de información.

Objetivo General: Crear el Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda que operará bajo la dirección del MIVAH, para que integralmente vincule y coordine las políticas, planes, programas, proyectos, acciones estratégicas e intervenciones públicas y privadas, en materia de ordenamiento territorial y de vivienda de todos los estratos socioeconómicos, propiciando la participación activa de todos los actores sociales.

Indicador de resultado:

Sector de ordenamiento territorial y vivienda funcionando eficientemente a satisfacción de la ciudadanía, según medición de encuestas de percepción, elaborada y aplicada por el ente evaluador externo de la Política

Los subtemas que contempla el eje Político-Administrativo son los siguientes:

- a) Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda
- b) Participación
- c) Trámites
- d) Sistemas de Información

Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda

Durante muchos años ha sido evidente que, uno de los principales problemas en el sector vivienda, es la poca capacidad real de concertar intervenciones coordinadas y oportunas con la institucionalidad del Estado, en la atención de las necesidades de vivienda y en el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos, situación que trasciende la disponibilidad de recursos financieros y la tramitación de permisos y subsidios.

Por lo tanto, esta Política propone la creación del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, con el fin de fortalecer la conducción, coordinación y ejecución de intervenciones

integrales, concertadas, oportunas y participativas, como alternativa a la solución de los problemas estructurales, históricamente identificados en la gestión sectorial.

En la lógica de operación del Sistema, se institucionalizan espacios multisectoriales, operando articuladamente en la organización del territorio y el desarrollo de la vivienda y asentamientos humanos. En este sentido, intervendrán los diversos actores, algunos de los cuales han tenido una participación activa en el Sector, así como otros cuya participación se vuelve estratégica, pero que no siempre se han percibido como partes fundamentales del sistema, y todo bajo la conducción del MIVAH.

Por otra parte, en consonancia con la creación del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, la Política reconoce al MIVAH como la entidad a la que naturalmente le corresponde el ejercicio de su rectoría con potestad de dar direccionamiento y control político al conjunto de entidades que se articulen en el Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, para concertar los esfuerzos y orientarlos hacia la atención de las necesidades habitacionales de todos los estratos socioeconómicos del país.

En este sentido, concomitantemente se requiere consolidar el marco jurídico del MIVAH, su capacidad de incidencia político - estratégica, la disponibilidad de recursos humanos y financieros, necesarios para sustentar el proceso de toma de decisiones a partir de insumos y productos técnicos.

Asimismo, en materia de vivienda, por medio de esta Política, se busca potenciar las competencias de las distintas entidades, públicas y privadas que participan en el Sector, para que apoyen al MIVAH en el ejercicio de la Rectoría y sobre todo, en el cumplimiento de los objetivos y las metas trazadas en los planes nacionales de desarrollo en materia de gestión de vivienda, ordenamiento territorial y mejoramiento de barrios.

Lineamiento # 1

Se creará el Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, como un mecanismo permanente de planificación, coordinación, concertación, ejecución y evaluación de políticas públicas y acciones estratégicas en materia de ordenamiento territorial, vivienda y asentamientos humanos.

Acciones Estratégicas

- Gestión política para la aprobación de la Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, que incluya la creación del Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- Implementación de un programa para la verificación de los procesos integrales y funcionamiento del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda

Indicadores de gestión

1. Porcentaje de avance en la aprobación de Ley de Creación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda así como de su Reglamento.

2. Porcentaje de implementación del programa para la verificación del funcionamiento de los procesos integrales del Sistema

Lineamiento # 2.

Se dispondrá de un marco de políticas públicas y legislación, para facilitar la función rectora y la modernización del sector en materia de ordenamiento territorial y el desarrollo integral de la vivienda y los asentamientos humanos.

Acción Estratégica

- Fortalecimiento y modernización de las instituciones del sector, dotándolas de recursos técnicos, que le permita gestionar y evaluar las políticas públicas y los planes nacionales de vivienda y de ordenamiento territorial (MIVAH, INVU, BANHVI).

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación del programa para la modernización de las instituciones del sector

Participación

En el sector vivienda y particularmente en la de interés social, históricamente se ha enfatizado el tema de lucha contra la pobreza, pero no el de inclusión; lo que sugiere la necesidad de rescatar el concepto de ciudadanía y de generar un consenso participativo, respecto a los procesos de desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos deseados.

Esto aplica por ejemplo, en temas como seguridad y vivienda productiva, donde se debe reconocer la importancia de que la comunidad organizada, tenga una participación más activa e informada en la definición del tipo de solución y el acompañamiento mínimo requerido.

En este sentido, la municipalidad es la entidad naturalmente gestora de esta oportunidad de participación y construcción en colectivo, coadyuvando en la transformación del enfoque tradicional desde la oferta, hacia uno que aborde la vivienda desde las necesidades integrales de la demanda, que trasciende mucho más allá de la construcción de la obra física de las casas y avanza hacia la planificación urbana y el desarrollo de la ciudad.

Por tanto, en este esfuerzo de creación e institucionalización de espacios de participación, la Política promoverá la capacitación, el empoderamiento, el acceso oportuno a información y la organización de las comunidades en el desarrollo de su hábitat, incluso utilizando las tecnologías de la información y la comunicación, para que intervengan de forma activa, junto con la institucionalidad pública a escala nacional y local, desarrolladores privados y demás actores sociales, en la planificación concertada, gestión integrada y evaluación de los proyectos de vivienda, de mejoramiento de barrios y de planificación urbana.

Es claro que, por sí mismas, estas acciones enfocadas a potenciar la gestión participativa y transparente de las intervenciones en el hábitat, trascienden al sector vivienda, pero contribuyen a mejorar la gobernanza, la transparencia y el control ciudadano sobre la definición y la articulación de los recursos públicos que se emplean en la solución de vivienda.

Lineamiento

El Estado promoverá y coordinará espacios de articulación interinstitucional e intersectorial en los que se contemplará la participación ciudadana, en todas las etapas de la intervención para el mejoramiento del hábitat.

Acción Estratégica

Creación y fortalecimiento de espacios y metodologías de participación ciudadana en la planificación, gestión y evaluación de vivienda, asentamientos humanos y ordenamiento territorial.

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación del programa de promoción y fortalecimiento de la participación, en los proyectos de vivienda y de bono colectivo.

Trámites

Uno de los aspectos que, casi sin excepción, todos los actores del sector consideran como crítico, es el volumen de trámites y los plazos que establecen múltiples regulaciones en los procedimientos para la aplicación a los programas del SFNV o para concretar los proyectos de vivienda para todos los estratos socioeconómicos.

En efecto, a lo largo de los años, el MIVAH ha venido identificando una serie de trámites que pueden modificarse, unificarse o incluso desaparecer, simplificando así las gestiones institucionales que se deben realizar para concretar los objetivos de las políticas públicas de vivienda y asentamientos humanos.

Del mismo modo, el exceso de trámites causa el impacto negativo que los procesos tienen en intervenciones como la atención de emergencias o la erradicación de precarios informales, demorando la solución de vivienda. Esto ciertamente requiere de acciones más eficaces y oportunas, por medio de protocolos técnicos modernos y ágiles.

En el presente, el desarrollo de la tecnología de la información y la comunicación, facilita la interconexión institucional y la gestión automatizada de procesos que, sin menoscabo de su concepción administrativa de cumplimiento de requisitos y control, hoy deben adecuarse a las nuevas potencialidades tecnológicas.

Finalmente, en materia de competitividad, reducir la comúnmente llamada “tramitología”, es también uno de los factores fundamentales para impulsar la producción de vivienda y crear más

empleo en el sector construcción en general, puesto que de forma efectiva, contribuye en la reducción de costos, en los plazos administrativos y operativos, lo que directamente incide en el estímulo a la inversión.

Si bien recientemente, de forma concertada el Estado, desarrolladores y organizaciones de vivienda han venido ideando importantes acciones para esquematizar y adecuar los procedimientos relativos al otorgamiento y seguimiento de subsidios, permisos y visados, mismos que ya en gran medida se empiezan a aplicar, ciertamente esta reingeniería de trámites, debe ser una función rectora permanente que debe nutrirse por la experiencia cotidiana de todos los actores sociales del sistema.

Por estas razones, la Política se propone realizar esta evaluación de forma permanente e institucionalizada, impulsando reformas legales y emitiendo directrices y lineamientos, pero sobre todo se avocará a la modernización conceptual y en la funcionalidad de los trámites administrativos.

Lineamiento

Se fortalecerán los procesos de revisión y simplificación de trámites en el Sector Vivienda, por medio de un sistema digitalizado eficiente, integrado y expedito.

Acción Estratégica

Simplificación y racionalización de los trámites para acceso a la vivienda de los diferentes grupos sociales, la atención oportuna de las emergencias y la erradicación de precarios.

Indicador de gestión

Porcentaje de trámites simplificados, actualizados o eliminados para tramitar un proyecto de vivienda¹⁶

Acción Estratégica

Implementación y actualización permanente de la plataforma digital y expediente electrónico para agilizar los trámites del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Indicador de gestión

¹⁶ Se refiere a un 75% de los trámites requeridos para tramitar un proyecto de vivienda serán simplificados, actualizados o eliminados

Porcentaje de implementación y evaluación del Programa de seguimiento del funcionamiento de la Plataforma de trámites digital

Sistemas de Información

En concordancia con la necesidad de fortalecer al sector así como simplificar y facilitar sus trámites, es preciso fortalecer y actualizar sistemas de Información del sector vivienda y asentamientos humanos. Lo anterior, no sólo debe facilitar la adecuada prestación de los servicios institucionales, la oportuna gestión de trámites y el proporcionar información general y actualizada del comportamiento del Sector, sino que además, debe reflejar de modo transparente procesos como los de selección de beneficiarios de los programas del SFNV o de la escogencia de los proyectos de vivienda de interés social.

En efecto, será indispensable desarrollar un sistema integrado de información disponible y accesible a todos los actores del sector y público en general, permitiendo el intercambio de datos entre las instituciones del Estado, las comunidades, las municipalidades, los grupos organizados de vivienda y la empresa privada.

El sistema de información, tiene el objetivo principal de proporcionar insumos estratégicos para apoyar y orientar el proceso de toma de decisiones, de acuerdo con las obligaciones establecidas en las políticas públicas de vivienda, la legislación y las prioridades que se definan en los planes nacionales de desarrollo.

Pero el sistema no sólo permitirá agilizar las gestiones operativas de los Subsidios de Vivienda de Interés social, la definición de la ubicación de proyectos o el trámite de permisos constructivos, sino que además, posibilitará a todos los actores, públicos y privados, brindar el necesario control, seguimiento y evaluación de las acciones estratégicas incluidas en la presente Política, en los planes nacionales de desarrollo y las prioridades que el Estado defina a futuro.

Lineamiento

Se creará un sistema de información transparente y actualizado, en el cual la ciudadanía cuente con acceso a datos sobre la situación y condiciones de vivienda y asentamientos humanos

Acción estratégica

Creación y coordinación de un sistema de información digital a escala nacional, regional y cantonal sobre necesidades de vivienda y asentamientos humanos.

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación del sistema de información digital, a escala nacional, regional y cantonal sobre necesidades de vivienda y asentamientos humanos.¹⁷

¹⁷ Se implementará un programa para la gestión pública, transparente y priorizada de la información sobre necesidades cantonales de vivienda y asentamientos humanos funcionando

Eje Sociocultural

El eje sociocultural, propone la política de un hábitat inclusivo y seguro, que contemple las necesidades culturales, étnicas, de género y de accesibilidad de los diferentes grupos de población.

En efecto, la planificación integral de un proyecto de vivienda respetará las normas de accesibilidad y diseño universal, las tipologías de vivienda y asentamientos humanos con la aplicación de criterios étnicos, culturales y de género; asimismo, buscará la recuperación de espacios públicos (zonas verdes, espacios de recreación, otros), para el beneficio de la población.

Objetivo: Generar, en cada comunidad un hábitat inclusivo, participativo y seguro, mediante la planificación, el diseño y la ejecución de estrategias de intervención que contemplen el enfoque de derechos, para revitalizar la integración y la cohesión social de los proyectos de vivienda.

Indicador de resultado: Cohesión social, medida mediante encuesta de percepción, elaborada para los proyectos de vivienda, aplicada por el ente evaluador externo.

Los subtemas de este eje son los siguientes:

- a) Integración y cohesión social:
- b) Diversidad y vulnerabilidad
- c) Género y vivienda
- d) Mejoramiento de Barrios

Integración y cohesión social

Es evidente que en la Costa Rica de finales del siglo XX, se conformaron entornos urbanos económica y socialmente segmentados, caracterizados por la segregación residencial.

En este contexto, la dinámica, del sector vivienda de interés social, se ha caracterizado por la adquisición de terrenos de bajo costo, desprovistos de servicios básicos y alejados de los centros de desarrollo.

Paralelamente, en el presente algunas comunidades objetan cualquier forma de desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, en ocasiones utilizando instrumentos de regulación municipal sobre el uso del suelo, que por sus demandas sobre factores como la densidad y el tamaño de los lotes, impiden que familias de bajos ingresos puedan asentarse en dichas propiedades. Ante la ausencia de directrices que promuevan la cohesión social, en términos generales, se propicia proyectos que concentran a familias de un mismo estrato socioeconómico.

Lineamiento

Diseñar un modelo de cohesión social, que promueva asentamientos que incluyan la convivencia entre los diferentes estratos socioeconómicos.

Acciones Estratégicas

Construcción, reforma, aplicación y evaluación de instrumentos y lineamientos para el mejoramiento de la cohesión social en el sector vivienda.

Indicador de gestión

Porcentaje de ejecución del programa de mejoramiento de la cohesión social en los proyectos habitacionales

Diversidad y vulnerabilidad social

En Costa Rica, son notables los avances suscitados en las últimas décadas, en el reconocimiento de los derechos ciudadanos de los grupos sociales más vulnerables y en riesgo de exclusión social. Ejemplos de lo anterior en el sector vivienda, son la aplicación de principios como la equiparación de oportunidades en el otorgamiento del BFV a mujeres jefas de hogar en condición de pobreza, personas con discapacidad, adultas mayores y pueblos indígenas. No obstante, la planificación urbana debe avanzar en la creación de condiciones que facilite el ejercicio de los derechos y obligaciones ciudadanas.

En este sentido, junto al fomento de valores como el respeto, la tolerancia a las diferentes condiciones de las personas y los valores socioculturales, la intervención en las nuevas soluciones habitacionales, la recuperación del parque habitacional existente y el mejoramiento de los barrios, deben planificarse, ejecutarse y evaluarse con principios de inclusión, participación, respeto a la diversidad, accesibilidad y diseño universal.

Por lo tanto, la Política impulsará la formulación de diferentes tipologías de vivienda adecuada y digna, acorde con las necesidades de las poblaciones vulnerables, con suficientes criterios arquitectónicos para humanizarla. A su vez, estos modelos se verán potenciados en su capacidad de generar desarrollo, con criterios de planificación territorial integrada y sostenible.

Para el abordaje de los múltiples factores económicos, sociales y culturales que inciden en estos ámbitos de acción, ciertamente el Estado debe propiciar intervenciones integrales que trascienden al sector vivienda, pero sobre todo, se debe asegurar la participación activa de las organizaciones de la sociedad civil, directamente vinculadas con los derechos humanos y el desarrollo de oportunidades de estas poblaciones y, de los grupos organizados de vivienda.

Lineamiento

Se desarrollarán asentamientos humanos pertinentes y coherentes con las necesidades culturales, étnicas y de accesibilidad de los grupos de población prioritarios.

Acciones Estratégicas

Emisión de normas técnicas de diseño universal y accesibilidad para vivienda, asentamientos humanos, desarrollo urbano y en las evaluaciones de calidad, en coordinación con las entidades públicas y las organizaciones no gubernamentales especializadas.

Indicador de gestión

Porcentaje implementación de las directrices de planificación e intervención urbana que consideren las necesidades culturales, étnicas y de accesibilidad de los diferentes grupos de población, emitidas y evaluadas

Género y vivienda

Según datos del Banco Hipotecario de la Vivienda, en una serie estadística del histórico sobre el número y monto de bonos familiares de vivienda pagados por género, se pone de manifiesto la clara decisión política adoptada, de apoyar modalidades de atención dirigidas a mujeres.

En efecto, en materia de equidad de género, si bien se puede afirmar que en Costa Rica paulatinamente se ha venido reduciendo la brecha entre el número y el monto de los bonos entregados a mujeres y a hombres; lo cierto es que, la deuda social con las mujeres, particularmente con quienes son jefas de hogar, también se manifiesta en que aún la planificación urbana, la vivienda y los asentamientos humanos, deben diseñarse con una perspectiva de género.

A pesar de los avances en el reconocimiento de los derechos de las mujeres, a los problemas tradicionales como la desigualdad de oportunidades en la tenencia de la tierra y la propiedad de la vivienda, de acceso al mercado laboral, a los recursos productivos y al crédito hipotecario, hoy también se debe sumar la violencia doméstica y la inseguridad ciudadana, que afecta muy particularmente a las mujeres y a las niñas. Este es el gran reto, no superar esta desventaja estructural, mantendrá a las mujeres en condiciones de desigualdad política, económica, social y cultural.

Lineamiento

El MIVAH con acompañamiento del INAMU y organizaciones no gubernamentales, planificará los proyectos de vivienda y asentamientos humanos, incorporando el enfoque de equidad de género.

Acciones Estratégicas

Diseño de directrices que apliquen estrategias de equidad de género, en materia de vivienda y asentamientos humanos.

Indicador de gestión

Cantidad de directrices de diseño, emitidas, que incorporan las necesidades de género en materia de vivienda y asentamientos humanos.

Mejoramiento de Barrios

El deterioro de barrios y de la ciudad es un fenómeno que afecta tanto a la ciudad formal como informal, sin que medien mecanismos efectivos para enfrentarlo de modo sistemático y sostenido.

En efecto, si en la práctica la familia asigna una relativamente baja prioridad al mantenimiento de su propia casa, menos aún se interesará por la condición de su barrio, que cada vez más manifiesta deterioro. Lo mismo ocurre con sectores urbanos, tanto formales como informales, sin que aún se cuente con suficientes mecanismos sostenibles de renovación y mejoramiento urbano.

Con la aplicación de estrategias como el Bono Colectivo, se intervienen zonas con un tejido urbano deteriorado, mediante la dotación de servicios y la construcción de infraestructura y equipamientos dignos y funcionales.

Lineamiento

Se mejorarán los barrios con enfoques de intervención integral, asegurando la sostenibilidad financiera e institucional.

Acción Estratégica

Planificación y puesta en práctica de metodologías para la intervención integral con el Programa de Bono Colectivo, con enfoque sociocultural, para que los barrios cuenten con espacios para mejorar las condiciones de habitabilidad y convivencia.¹⁸

Indicador de gestión

Porcentaje de proyectos con Bono Colectivo, a los cuales se les aplicó la directriz de la aplicación de bono colectivo.

¹⁸ En el primer quinquenio se priorizarán los 14 proyectos en comunidades prioritarias.

Eje Físico - Espacial

Con el Eje físico – espacial, la Política se plantea incrementar el acceso a asentamientos humanos que integren de manera coordinada las funciones de residencia, producción económica y acceso a servicios que se requieren para su pleno desarrollo, pero principalmente, reducir el déficit habitacional.

Se trata de desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, incluyendo edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento físico, por medio de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Vivienda.

Objetivo General: Desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, incluyendo edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento físico, para reducir el déficit habitacional.

Indicador de resultado: Porcentaje de reducción del déficit habitacional para el año 2030, con respecto a la línea base del año 2012.

Los subtemas a tratar en este eje son los siguientes:

- a) Déficit habitacional
- b) Deterioro estructural de la vivienda
- c) Renovación urbana
- d) Infraestructura, servicios sociales, equipamiento urbano y espacios públicos
- e) Ciudades compactas
- f) Ordenamiento territorial
- g) Diseño
- h) Calidad de las inversiones del Estado

Déficit habitacional

Los orígenes de las políticas públicas de provisión de vivienda de interés social en Costa Rica, se remontan a los inicios del Estado de bienestar social, en la década de los años cuarenta del siglo XX, con la política de “casas baratas”.

Desde el punto de vista institucional, la política formalmente se establece en 1954 con la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y se consolida con la instauración del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda en 1986.

Al momento de promulgación de la presente Política, a lo largo de más de 25 años de existencia, el SFNV ha contribuido con la dotación de unas 300 mil soluciones de vivienda de interés social y en la atención de su déficit cuantitativo.

A pesar de éste esfuerzo solidario y sostenido para promover acceso a la vivienda, aún persiste limitaciones en el acceso para los estratos medios. En un extremo, los hogares con ingresos hasta el estrato socioeconómico 4 del SFNV, han podido obtener el BFV y con la reciente creación del bono diferido, se incrementa la posibilidad hasta el estrato 6, así establecido en la reciente reforma a la Ley del SFNV. En el otro extremo, las familias de los estratos de ingreso 9 y 10, por su patrimonio y capacidad de endeudamiento, tienen acceso a créditos hipotecarios. Sin embargo, en la franja de los estratos del 5 al 8, las familias no han tenido facilidades de acceso ni al bono ni al crédito.

Entre los principales factores que explican el déficit cuantitativo de vivienda, se señalan los altos costos de la tierra en las áreas urbanas con servicios, producto de la ausencia de políticas de ordenamiento territorial y de gestión de tierras para vivienda, dificultándose así, el acceso económico de las familias a proyectos de vivienda en sitios urbanos servidos y en su lugar, se ha dado curso a la oferta de soluciones en sitios con insuficientes servicios y fuentes de empleo.

Adicionalmente, se debe agregar que, en las últimas décadas se han dado procesos paralelos de inmigración y migración hacia los precarios, incrementando así la cantidad de sus habitantes, lo que a su vez implica una mayor demanda de servicios públicos, creando presión a los diferentes sistemas sociales, incluyendo desde luego a uno tan sensible a estos procesos como es el de vivienda.

Aunque siempre ha existido énfasis en la vivienda de interés social, en el presente y sin menoscabo alguno de esta prioridad, en la agenda nacional, paralelamente se le ha venido otorgando impulso a los mecanismos para facilitar acceso a vivienda para la clase media y media baja, promovándose iniciativas de ley que facilitan su acceso al crédito hipotecario y al denominado “bono de segundo piso”, que permite la construcción de una nueva vivienda en segunda planta.

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, estima necesario fortalecer el BFV, pero simultáneamente, las estrategias relacionadas con el estímulo del ahorro y crédito.

Lineamiento

Se promoverán programas, para que todos los estratos socioeconómicos tengan acceso a una solución de vivienda.

Acciones Estratégicas

Construcción y actualización, en conjunto con las municipalidades, de una base de datos de necesidades y recursos cantonales, que provea una guía para la planificación de la atención de la demanda en materia de vivienda y asentamientos humanos.

Indicador de gestión

Porcentaje de municipios que cuentan con una base de datos para la atención de demanda de vivienda¹⁹

Acciones Estratégicas

Incentivar, por medio de “Programas de Vivienda Accesible”, diseñados en conjunto con las municipalidades, la construcción de vivienda de interés social y de clase media, en los 20 cantones de mayor déficit habitacional del país (los cuales concentran el 55% del déficit habitacional total).

Nota:

El Programa de Vivienda Accesible será diseñado y aprobado en conjunto por el MIVAH y la municipalidad y tendrá como objetivo planificar e incentivar la construcción de vivienda de interés social y de clase media, en el cantón. El Programa define aspectos tales como: zonas de atención prioritaria, zonas en las que se promueve el crecimiento residencial, incentivos a desarrolladores y metas de construcción de vivienda para el cantón.

Indicador de gestión

Porcentaje de los cantones, que tienen mayor déficit habitacional, que implementan el Programa de Vivienda Accesible²⁰.

Deterioro estructural de la vivienda

El otro gran componente del déficit habitacional, consiste en el creciente deterioro del parque habitacional, es decir, la degradación de la calidad del espacio físico de las viviendas ya construidas o la convivencia en condiciones de hacinamiento. En el presente se estima que el número de casas en condición regular, mala o que son habitadas en hacinamiento es de 145 099(Censo 2011), que equivale al 11,7% del total de viviendas del país.

El deterioro del parque habitacional, es una realidad con tendencia creciente, sin que, los instrumentos financieros como el BFV o el programa RAMT del BANHVI, tengan la suficiente disponibilidad de recursos y cobertura a todos los estratos que así lo requieren.

Por otra parte, si se considera que el mantenimiento del parque habitacional es una responsabilidad familiar, entonces una persona que ya es dueña de una vivienda, posiblemente podría disponer de una garantía hipotecaria para conseguir un préstamo bancario para este fin, pero no en pocos casos surge un problema en materia de titulación, puesto que, algunas familias que recibieron vivienda por medio del SNFV, no han podido inscribir la propiedad a su nombre, lo que les dificulta gravarla.

¹⁹ La Base de datos cantonales será construida y publicada por el MIVAH, para conocimiento de potenciales beneficiarios, instituciones, gobiernos locales y desarrolladores.

²⁰ Corresponde a los 20 cantones de mayor déficit cuantitativo de vivienda

La Política procura brindar información y estimular la instauración de una cultura de mantenimiento, no sólo de la vivienda individual, sino QUE ADEMÁS del barrio, procurando una mayor aplicación de recursos crediticios basados en el patrimonio que las familias han adquirido por medio del BFV u otros medios.

Lineamiento

Se desarrollarán programas que posibiliten una acción específica, eficiente y eficaz en el mejoramiento de viviendas existentes que están en malas condiciones.

Acciones Estratégicas

Evaluación y fortalecimiento de los instrumentos que ha dispuesto el Sistema Financiero para atender el déficit cualitativo del parque habitacional (RAMT y otros)

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación del plan de fortalecimiento de los instrumentos de atención al déficit cualitativo.

Renovación urbana

Es fundamental que la política de vivienda fomente el desarrollo de programas de renovación urbana, como una opción para reutilización de tierra, infraestructura y espacios, en los que se ha disminuido su población y que se promuevan proyectos de densificación que faciliten el acceso a vivienda a diversos estratos socioeconómicos.

Estas acciones, deben desarrollarse en un marco de adecuación de la normativa vigente, para que permita integrar todos los componentes de este tipo de intervenciones, principalmente en precarios, todo bajo el liderazgo natural de la municipalidad y con la participación activa de la comunidad organizada. Sólo de esta forma, se logrará generar arraigo, manejo estético o consideración de la proximidad a servicios.

Las estrategias y metodologías de renovación urbana y mejoramiento de barrios, tienen que observar la necesaria consideración del patrimonio cultural o histórico, es decir, de casas, edificaciones, barrios y centros que deben ser preservados, resaltando el valor de tipologías arquitectónicas, épocas, sistemas constructivos y acontecimientos de la historia de Costa Rica.

Lineamiento

Se contará con programas permanentes de renovación urbana, en los asentamientos humanos, que intensifiquen y redefinan el uso del suelo urbano, mejoren la condición de los barrios e incrementen el acceso a la vivienda

Acciones Estratégicas

Emisión y rediseño de normativa, en materia de renovación urbana, que facilite y promueva un mejor aprovechamiento (residencial, productivo y recreativo) de las zonas públicas y privadas de las ciudades.

Indicador de gestión

Porcentaje de avance en la implementación del Reglamento Nacional de Renovación Urbana

Infraestructura, servicios sociales, equipamiento urbano y espacios públicos

Todo asentamiento requiere de la adecuada infraestructura urbana para la prestación de servicios fundamentales como: salud, educación, recreación, cultura, deporte, telecomunicaciones, transporte público, seguridad, etc. No obstante, no siempre se logra una planificación urbana que articule el desarrollo integral de asentamientos, con el suficiente equipamiento para los servicios que demandará su población. Entre otras, esto trae como una de sus principales consecuencias, toda una serie de impactos derivados de la movilidad vehicular para acceder a los mismos, con un mayor y costoso consumo de tiempo, energía y recursos, además de su efecto en el calentamiento global.

La Política de Vivienda y Asentamientos Humanos procura una mayor autosuficiencia de los asentamientos, en lo que respecta a sus necesidades básicas, una localización de proyectos sustentados en la capacidad de soporte del territorio y una planificación de redes de servicios basada en estrategias de crecimiento y desarrollo urbano.

A la insuficiente dotación de infraestructura para servicios urbanos básicos, tales como: acueductos y alcantarillados (sanitario y pluvial), disposición de desechos sólidos y líquidos, telecomunicaciones, electricidad, iluminación pública, hidrantes, red vehicular, red peatonal, etc., debe sumarse una normativa, que no contribuye a resolver los problemas asociados en la provisión de redes de infraestructura para distintos servicios, que la comunidad necesita.

Lineamiento

En el marco de lo que establece la Ley 5525 de Planificación Urbana, el Sector Vivienda y Ordenamiento Territorial coordinará, en conjunto con el MIDEPLAN y el Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP), la planificación de las redes de infraestructura y servicios sociales, con el fin de que exista una correspondencia entre éstos y el desarrollo de los asentamientos humanos, para buscar una mejora en la calidad de vida de sus habitantes

Acción Estratégica

Diagnóstico y planificación intersectorial de las necesidades e inversiones públicas requeridas en infraestructura y servicios sociales, para sustentar el desarrollo de los asentamientos humanos.

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación del plan intersectorial de inversiones públicas requeridas para el desarrollo de los asentamientos humanos ²¹

Ciudades compactas

Las insuficiencias en materia de ordenamiento territorial prevalecientes en nuestro país, en gran medida explican la tendencia hacia la ciudad difusa, dificultando y encareciendo la prestación de servicios. Es necesario planificar el territorio, conceptualizando sus dimensiones económica, social y ambiental. De lo contrario, se continuará la tendencia a ocupar y crecer en las áreas metropolitanas libres o en terrenos baratos, que pueden conllevar desventajas políticas, sociales y económicas para los habitantes e incluso representar riesgo para su propia integridad.

Mediante el diseño y aplicación efectiva, de políticas de ordenamiento territorial, se puede evitar la dispersión de personas y asentamientos y consolidar las ciudades.

Sólo de esta forma, puede revertirse el crecimiento urbano con tendencia a un uso extensivo y de baja densidad del suelo, que aunado a la baja polifuncionalidad del desarrollo urbano vigente, inciden negativamente en la calidad de vida de los habitantes y les dificulta el acceso a una vivienda digna.

Para evitar un uso disperso de la ciudad y el encarecimiento de la infraestructura de servicios por una parte y por otra para propiciar la reducción de recursos destinados al desplazamiento, con la consiguiente disminución en las emisiones de dióxido de carbono, la Política promueve la construcción en altura, procurando hacer uso más eficiente de los terrenos y consolidando las infraestructuras y espacios públicos existentes.

Este esfuerzo comprenderá también la revisión de la normativa, al efecto de reducir los costos, sin comprometer la calidad y seguridad de las construcciones de vivienda de interés social en altura.

En este aspecto, experiencias internacionales demuestran, que es posible hacer vivienda de interés social en altura y en grandes cantidades, si se flexibilizan algunas normativas de diseño tales como: dimensiones mínimas arquitectónicas y algunos requisitos para instalaciones eléctricas y mecánicas en los proyectos.

La Política promueve el acceso a vivienda con inclusión social, evitando la tendencia a una segregación socioeconómica del espacio urbano y sin sacrificar los principios de accesibilidad y seguridad implicados.

En este sentido, también es necesario desarrollar nuevos instrumentos de renovación urbana, que permitan intervenciones en procura de una ciudad compacta, polifuncional y más densa.

²¹ Plan intersectorial de inversiones públicas requeridas para el desarrollo de los asentamientos humanos, diseñado en conjunto con el MIDEPLAN, consensado con las instituciones atinentes de cada sector y debidamente incorporado en la planificación del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP)

Lineamiento

Se contará con normativa que fomente y facilite la ciudad compacta y densificada, donde se logre el mejor aprovechamiento del recurso tierra y la infraestructura de servicios existente.

Acción Estratégica

Elaboración de lineamientos y directrices que fomenten ciudades caracterizadas por la alta y mediana densidad, polifuncionales y sostenibles, que mitiguen los efectos de la construcción horizontal extensiva y contribuyan a una movilidad más eficiente.

Indicador de gestión

Cantidad de lineamientos y directrices emitidos en la materia para promover la densificación de las ciudades.

Ordenamiento territorial

Costa Rica cuenta con instrumentos para generar el ordenamiento del territorio, pero la experiencia demuestra que se requiere de una política pública con visión de más largo alcance, que oriente las decisiones de inversión y de localización de proyectos de vivienda, puesto que en la práctica, se han creado un conjunto de zonas con alta concentración de pobreza, en las áreas urbanas metropolitanas y con ello, se ha propiciado la fragmentación socioeconómica de la población en el espacio.

Si bien la presente Política, con un horizonte de al menos veinte años plazo, no es responsable de resolver las cuestiones de fondo del complejo problema político-administrativo del ordenamiento territorial, sí puede propiciar procesos de planificación sobre la zonificación y expansión ordenada del territorio, considerando que hay asentamientos en precario y otros grupos sociales, que no están encontrando una efectiva respuesta estatal a sus problemas, pese a programas como los de Ahorro Bono Crédito.

La Política, debe unificar la información disponible para el ordenamiento territorial, especialmente a través del uso de los sistemas de información geográfica, dado su valor instrumental. Estos instrumentos permiten identificar las zonas con mayores problemas, capacidades de carga de infraestructura y servicios, lugares de riesgo (geológico, deslizamiento o anegación, inversiones institucionales, entre otros.

En este sentido, el Estado, la empresa privada y demás actores sociales, tendrían una mayor perspectiva para localizar, planificar y potenciar sus inversiones, pues oportunamente se dispondría de suficiente información estratégica en materia de ordenamiento del territorio.

Lineamiento

Se coordinarán acciones conjuntas con los actores del Sector de Ordenamiento Territorial y armonizadas con su política pública, con el fin de que la Vivienda y los Asentamientos Humanos puedan desarrollarse de manera congruente con las necesidades residencial, productiva y de servicios.

Acción Estratégica

Planificación, ejecución y evaluación de las inversiones a largo plazo, en materia de vivienda y asentamientos humanos, en concordancia con los planes de desarrollo nacional, regional, subregional y urbano, y en sincronía con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial.

Indicador de gestión

Porcentaje de avance en la implementación del plan de inversiones en materia de vivienda a largo plazo.

Diseño

Una consecuencia no deseada de los modelos empleados en los proyectos de vivienda de interés social, sustentados básicamente en la reducción de costos, es la falta de atención al diseño arquitectónico, urbano y paisajístico, lo que de alguna forma ha evitado contemplar las necesidades sociales, culturales, ambientales y del entorno físico de los asentamientos.

Para mejorar la calidad del diseño y el costo en las soluciones de vivienda, es importante que la política fomente la competencia entre los oferentes del sector privado, que se incremente la variedad de la oferta y que las familias interesadas tengan posibilidad de escoger las soluciones que mejor se adapten a sus necesidades específicas, lo que incidirá en el modelo del SFNV, mismo que en el presente, lanza un producto constructivo muy estandarizado por parte de la oferta

La apropiación de la vivienda y de otras soluciones urbanas por parte de la gente, se da por medio de la cultura, del clima, de las fuentes de ingresos y empleo u otros factores. En este sentido, es válido potenciar los esfuerzos realizados por el MIVAH en materia de vivienda indígena.

Por otra parte, el diseño urbano tiene importante incidencia en la seguridad ciudadana. Las condiciones actuales han propiciado una tendencia a vivir intramuros, lo que influye de forma determinante en la degradación del espacio público. Considerando este patrón de comportamiento socio-espacial, es necesario que la política de vivienda y asentamientos humanos, genere la planificación y regulación necesarias para que mediante el diseño urbano, se rescate la calidad y seguridad del espacio público. Por esta razón, la política debe enfatizar el concepto de que la ciudad es más segura si cuenta con espacios públicos de calidad que la gente usa y disfruta.

Mediante las directrices del MIVAH, el Estado busca fomentar una tipología variada de viviendas, incluyendo entre ellas a la vivienda indígena. Costa Rica ha avanzado en diseño con instrumentos de este tipo y otros como la Ley 7600 de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, pero se debe enfatizar en el tema de diseño, incluyendo aspectos como el paisaje urbano y contemplando las diferencias regionales, ambientales y culturales del territorio.

Asimismo, la Política debe operacionalizar directrices que provean mecanismos de monitoreo, de modo que se puedan replicar resultados positivos.

La normativa actual, no considera la relación entre el diseño de elementos arquitectónicos y el contexto urbano o rural en que se ubican, Así, por ejemplo, es usual que en las urbanizaciones de interés social, en las esquinas de cuadra, se repita el mismo tipo de vivienda con doble fachada cerrada, pese a estar en un lugar en donde podría abrirse a dos frentes urbanos, mejorando de paso la seguridad y la estética del espacio público.

La política estimulará las experiencias exitosas en materia de diseño aplicado y los modelos que aseguren sinergias y apoyos en el desarrollo de las experiencias demostrativas. Uno de estos casos podría apuntar a la vivienda productiva, procurando su integración en la tipología del SFNV.

Lineamiento

Se emitirán directrices para estimular el diseño arquitectónico de proyectos de vivienda de interés social, contemplando la diversidad cultural, climatológica, la equidad de género, la accesibilidad, belleza escénica y paisajística; sin incrementar los costos.

Acción Estratégica

Revisión y fortalecimiento de las directrices del SFNV, que fomentan el diseño de calidad estética arquitectónica de proyectos de vivienda de interés social, de bono comunal y mejoramiento de barrios, contemplando la diversidad cultural, climatológica, la equidad de género, la accesibilidad, belleza escénica y paisajística, con el fin de que los proyectos tengan identidad y congruencia sociocultural con su entorno y las características de la población beneficiaria.

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación de la directriz dirigida al SFNV, para la promoción de las prácticas avanzadas de diseño en proyectos de vivienda de interés social.

Acción Estratégica

Creación de un premio nacional para estimular y reconocer el diseño integral de los proyectos de vivienda de interés social, bono comunal y mejoramiento de barrios.

Indicador de gestión

Cantidad de proyectos de vivienda de interés social, bono comunal y mejoramiento barrial, reconocidos con el premio a diseños de calidad²².

²² Para esto se efectuará el lanzamiento y otorgamiento del Premio Nacional de Diseño para Vivienda de Interés Social

Calidad de las inversiones del Estado

Uno de los desafíos más importantes a los que se enfrenta la Política es la evaluación sistemática de la calidad de la infraestructura en vivienda, particularmente la de los proyectos de vivienda de interés social y de bono colectivo en los asentamientos en precario y en condición de tugurio.

En efecto, a lo largo del tiempo, estudios propios del MIVAH así como de distintas entidades públicas y privadas como la Contraloría General de la República, el Estado de La Nación, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y la Fundación Promotora de Vivienda, entre otros, sugieren la necesidad e importancia de fortalecer los procesos de fiscalización e inspección que realizan el MIVAH y el BANHVI, mismos que deben observar correspondencia con la gran magnitud de los recursos públicos que se invierten en estos proyectos prioritarios, financiados con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda(FOSUVI).

Estas acciones estratégicas de la Política, contemplan el fortalecimiento de las capacidades técnicas institucionales y sectoriales para el oportuno seguimiento y evaluación de los proyectos de vivienda, que además de lo propiamente relativo a la calidad técnica constructiva de su obra material, incluyendo los sistemas eléctricos, se pueden sumar factores como la selección de terrenos.

En las acciones estratégicas en el ámbito económico, la Política también considera el seguimiento de la gestión de los recursos financieros que el Estado y la sociedad costarricenses invierten por medio del SNFV.

La perspectiva de la evaluación de la calidad que el sector se propone implementar, debe ser de carácter integral y se suscribe en el enfoque de derechos, asignándole a la inversión pública en vivienda de interés social y asentamientos humanos, una visión articulada del entorno, de desarrollo humano, calidad de vida, superación de la pobreza, desarrollo social, equidad (género, discapacidad, adultos mayores, niñez y adolescencia, pueblos indígenas), ambiente y sostenibilidad.

Lineamiento

El Estado velará porque las obras en vivienda de interés social y asentamientos humanos, se desarrollen con materiales y técnicas de ejecución, que alcancen los niveles de calidad que exige la normativa y mejores prácticas constructivas.

Acción Estratégica

Fortalecimiento de las capacidades técnicas, de los mecanismos de inspección y de verificación de la calidad (para terrenos, materiales y procedimientos constructivos), de las obras financiadas por el SFNV

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación de los mecanismos de verificación de la calidad, de las obras financiadas por el SFNV

Eje Ambiental

El derecho constitucional a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, debe tener resonancia en el desarrollo de la vivienda sustentable. Esta finalidad superior se recoge en la Política, al proponer que la sociedad costarricense desarrollará asentamientos humanos establecidos en sitios que no presenten riesgo ni amenaza, que incrementen su sostenibilidad ambiental y que contribuyan con las estrategias sobre el cambio climático.

Objetivo General: Impulsar el desarrollo de asentamientos humanos en sitios seguros y en función de su sostenibilidad, incrementando la capacidad para atender eficazmente las emergencias y promoviendo el empleo de materiales constructivos amigables con el ambiente, el ahorro de energía, la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y la reducción en la producción de desechos sólidos del sector vivienda.

Indicador de resultado: Porcentaje de reubicación de las familias que habitan en zonas de riesgo, declaradas por la Comisión Nacional de Emergencia (CNE). Comparación respecto a la línea base definida por el inventario inicial de familias que habitan en zonas de riesgo.

Indicador de resultado: Porcentaje de nuevos proyectos de vivienda de interés social, que cuentan con la certificación de “Proyecto Eco-sostenible”²³.

Los subtemas que contempla el eje Ambiental son los siguientes:

- a) Prevención del riesgo
- b) Viviendas afectadas por desastres naturales
- c) Cambio climático
- d) Gestión residencial del recurso hídrico

Prevención del riesgo

Las inundaciones, deslizamientos y alta sismicidad, son los principales eventos que la historia de Costa Rica registra como generadores de emergencias de diversa magnitud, con efectos negativos sobre la vida humana, así como en la inversión pública y privada, en los servicios básicos, en la infraestructura productiva y en la vivienda.

Además, desde hace varias décadas, en Costa Rica existen poblaciones, principalmente en precarios y tugurios, que paulatinamente se fueron asentando en sitios de riesgo, que presentan potenciales amenazas naturales y antrópicas.

Si bien, las situaciones de emergencia no afectan exclusivamente a la población que habita en asentamientos informales, es igualmente cierto que es mayor su vulnerabilidad frente al riesgo,

²³ Es el 100% de nuevos proyectos de vivienda de interés social con certificación de carbono neutralidad

mismo que se disminuye en la medida en que se identifiquen las amenazas y se ejecuten medidas para su mitigación o control.

La Política parte de la necesidad urgente de que el país utilice plenamente, sus instrumentos de planificación, como las evaluaciones de impacto ambiental y el plan regulador cantonal, para controlar la vulnerabilidad y reducir el riesgo. Se debe avanzar en el diseño y ejecución de estrategias efectivas de prevención, con mecanismos operativos en los distintos niveles de intervención, que permitan la reubicación oportuna de poblaciones en riesgo, un adecuado ordenamiento territorial, así como el empleo de diseños y sistemas constructivos pertinentes y amigables con el ambiente.

Respecto de las reubicaciones, además de los factores técnicos, económicos y culturales asociados, se debe tener en consideración que en los asentamientos humanos informales consolidados, se desarrollan redes económicas y sociales vitales para sus habitantes, por lo que en general, es necesario contemplar no solo la reubicación y reconstrucción de las viviendas, sino que además dichas redes.

Complementariamente, se deben desarrollar estrategias para impedir la ocupación de los sitios declarados peligrosos e inhabitables, objeto de previo desalojo y reubicación; rompiendo así el ciclo de: traslado de familias a lugares seguros e ingreso de nuevas familias al sitio desalojado.

Adicionalmente, la Política debe estar en consonancia con los acuerdos y políticas de la Junta Directiva de la CNE, las cuales solicitan a las municipalidades, de todo el país, actuar de inmediato, en cumplimiento con sus deberes de Gobierno Local, para identificar y reubicar las poblaciones que se encuentran expuestas a condiciones de riesgo. Igualmente, la Ley Nº 8488, Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, en sus artículos 3, 8, 25, 26 y 45, impone a todas las instituciones del Estado, incluyendo a las Municipalidades, el imperativo mandato de prevenir desastres y, en particular, los gobiernos locales deben incorporar la prevención como componente de los proyectos de desarrollo urbano.

Lineamiento

Se desarrollarán proyectos habitacionales en zonas de baja vulnerabilidad, en función de la sostenibilidad del asentamiento humano, su aptitud ambiental, accesibilidad a servicios y fuentes de empleo e ingresos.

Acción Estratégica

Diseño, ejecución y evaluación de un plan interinstitucional (MIVAH, CNE, IFAM y Municipalidades), para la reubicación de familias que viven en zona de riesgo, de cada cantón.

Indicador

Porcentaje de avance en la implementación del Plan Interinstitucional, para la reubicación de familias que viven en zona de riesgo, de cada cantón.

Viviendas afectadas por desastres naturales

Cada año, una parte de la población costarricense es alcanzada por algún evento natural extremo que afecta, de manera significativa, su sitio de habitación y le produce una situación de emergencia.

Durante la atención de las emergencias, las instituciones del Estado participan, en el marco del Sistema de Prevención y Atención de Emergencias, mismo que es dirigido por la CNE, con el fin de preservar la vida humana, minimizar las pérdidas ambientales y materiales; y en una etapa final, restablecer las condiciones públicas y de interés social existentes antes de la ocurrencia de los eventos.

Según el Plan Nacional de Gestión del Riesgo 2010-2015 de la CNE, Costa Rica es un país expuesto a peligros múltiples: el 36,8% de su superficie total presenta tres o más fenómenos naturales adversos. En este sentido, el 77,9% de la población de Costa Rica y el 80,1% del PIB del país se encuentran en zonas donde el riesgo de múltiples desastres naturales es alto.

En términos de atención de las etapas de primera respuesta y de rehabilitación, Costa Rica ha logrado desarrollar una importante experiencia. A lo largo de los años, el país ha desarrollado un sistema de respuesta ante desastres, eficiente y eficaz, que ha ganado legitimidad entre la población por su capacidad para rescatar, evacuar, asistir y rehabilitar.

Sin embargo, en materia de vivienda existe una brecha entre las soluciones temporales y las definitivas que el Estado facilita a los afectados de las emergencias. Los procesos de reconstrucción tardan años y a menudo no llegan a su conclusión.

Lineamiento

Se atenderá oportunamente a las familias impactadas por eventos naturales y por causas antrópicas.

Acción Estratégica

Elaboración de un Protocolo de atención de emergencias, que contemple la coordinación interinstitucional, en las actividades de evaluación de daños, sistematización de información y comunicación, para los eventos de emergencia en el componente vivienda.

Indicador de gestión

Porcentaje de avance en la implementación y evaluación del protocolo de atención de emergencias.

Acción Estratégica

Modernización del marco jurídico, administrativo y técnico para simplificar los trámites de gestión de los proyectos de vivienda dirigidos a la atención de una emergencia.

Indicador de gestión:

Porcentaje de implementación, de la propuesta para la modernización del marco jurídico, administrativo y técnico para simplificar los trámites de gestión de los proyectos de vivienda.

Cambio climático

En el caso de las situaciones originadas por fenómenos meteorológicos, los más recientes estudios científicos señalan que es previsible su eventual recrudescimiento por causa del cambio climático y el calentamiento global, lo que incrementa el grado de vulnerabilidad y riesgo para la población y el medio ambiente.

Este problema de escala planetaria, que trasciende a todo gobierno nacional, tiene un componente científico complejo, que requiere interdisciplinariedad y múltiples niveles de intervención, así como el desarrollo de metodologías y la gestión de información altamente especializada, que implica la definición de políticas públicas de diversa naturaleza.

Por tales razones, se debe priorizar la adopción de medidas integrales, no sólo de diseño y construcción o de ordenamiento territorial, sino que también de carácter educativo, cultural, científico y tecnológico.

Por ejemplo, en las viviendas sustentables, se utilizan nuevas tecnologías como: paneles solares, válvulas que ahorran agua, bombillas que reducen el consumo de la electricidad o aparatos eficientes, por una parte y por otra, en la construcción sustentable se emplean técnicas y materiales amigables con el ambiente.

Por estas razones, en función del costo beneficio a largo plazo para la sociedad en su conjunto, de forma correspondiente, el Estado debe considerar estimular las inversiones que permitan modernizar las instalaciones de las viviendas e incorporar el uso de energías renovables, en el parque habitacional existente y en las nuevas edificaciones.

Al respecto, se estima que, el incentivo económico al aprovechamiento de materiales sostenibles y de energías renovables en la construcción en general y particularmente en la del sector residencial, se enmarca en las estrategias del cumplimiento de la meta de carbono neutralidad 2021.

Colateralmente, por su sensibilidad al cambio climático, la planificación de la vivienda y los asentamientos humanos, debe prestar atención a la agricultura sostenible, a los recursos hídricos y forestales con los cuales se interactúa, así como con la gestión integrada del territorio.

Por lo expuesto, es necesario fortalecer las orientaciones sobre el uso del suelo, los patrones de crecimiento urbano y el tipo de vivienda, con impactos directos sobre recursos naturales

fundamentales, tales como el agua (mantos acuíferos), los bosques, suelo de potencial agrícola y ecosistemas costeros, entre otros.

Finalmente, ninguna de estas estrategias tendría impacto sostenible, si paralelamente no se desarrollan programas de educación e información para dar a conocer los beneficios de esta renovación residencial y urbanística con criterios de desarrollo sustentable.

Lineamiento

Contribuir con la Estrategia Nacional de Cambio Climático, para lograr la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero en el sector vivienda.

Acción Estratégica

Diseño, ejecución y evaluación de un plan nacional de acciones para la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático en el sector vivienda.

Indicador de gestión:

Porcentaje de avance en la implementación del plan de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático en el sector vivienda.

Acción Estratégica

Creación de una certificación de “Proyecto Eco-sostenible”, para proyectos de vivienda de interés social.

Indicador de gestión:

Porcentaje de avance en la creación de una certificación de “Proyecto Eco-sostenible”, para proyectos de vivienda de interés social.

Gestión residencial del recurso hídrico

En Costa Rica, los principales problemas relativos al consumo de agua en el sector residencial se refieren, por una parte, a la disponibilidad del recurso en sí y por otra, a la insuficiencia de la infraestructura correspondiente, principalmente la relativa al saneamiento.

En concordancia con la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático, se debe prestar atención al consumo y disponibilidad del agua en el sector residencial, debiéndose estimular su ahorro mediante el empleo de inodoros y lavatorios de bajo consumo, así como su reutilización.

En este sentido, el sector vivienda es sensible a temas como la calidad de la oferta de agua para el consumo humano, la sostenibilidad de sus patrones de uso y la distribución del recurso.

Por tanto, es necesario que se planifique la distribución y consumo de agua, mismo que debe ser cuidado y pagado conforme a su valor real, pues es el factor determinante en la viabilidad de un asentamiento humano.

Por otra parte, la disposición de las aguas residuales, es también parte de un ciclo, lo cual debe estar considerado prioritariamente en los proyectos de vivienda, mismos que deben ser concebidos contemplando la existencia de las diferentes alternativas para su manejo.

Se debe subrayar que, la política de vivienda, está íntimamente ligada con la provisión de los servicios públicos, donde agua potable y saneamiento, son fundamentales para el ordenamiento del territorio y la planificación urbana, pero sobre todo para la reducción de la pobreza y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Lineamiento

El Estado impulsará la adopción de mejores prácticas para uso, consumo y disposición del recurso hídrico residencial.

Acción Estratégica:

Diseño, ejecución y evaluación de directrices sobre mejores prácticas de uso, consumo y disposición del recurso hídrico en los proyectos de vivienda, que estimule la reducción del consumo del agua residencial y residual.

Indicador de gestión:

Porcentaje de adopción de mejores prácticas de manejo hídrico en los proyectos de vivienda²⁴

²⁴ Se refiere a las Directrices sobre mejores prácticas de uso, consumo y disposición del recurso hídrico en los proyectos de vivienda, ejecutadas y evaluadas

Eje Económico – Financiero

La política que se propone en este eje, es la de incrementar y diversificar la capacidad del SFNV, con el fin de lograr un aumento en los recursos financieros disponibles, para la gestión y el desarrollo de vivienda; asimismo, se estimulará la cultura de ahorro familiar para facilitar su acceso.

Objetivo Fortalecer el SFNV, mediante la aplicación de instrumentos económicos y financieros novedosos, para renovar su capacidad de gestión de recursos, hacia la obtención de una vivienda adecuada.

Indicador de resultado: Aumento porcentual anual, de las operaciones formalizadas en el SFNV, atribuible a instrumentos económicos y financieros novedosos.

Para lograr la meta propuesta, este eje contempla los siguientes subtemas:

- a) *Incremento y optimización de los recursos financieros para los programas de vivienda*
- b) *Acceso a la Vivienda para la Clase media*
- c) *Acceso a terrenos*
- d) *Alianza público-privada*
- e) *Titularización y mercado secundario de hipotecas*

Incremento y optimización de los recursos financieros para los programas de vivienda

Al momento de promulgación de la presente Política, el SFNV ha cumplido 25 años de vida institucional y desde luego, en este cuarto de siglo, la normativa del sector ha sido reformada muy puntualmente.

Al respecto es oportuno recordar que, teniendo en cuenta la importancia y necesidad de procurar su sostenibilidad financiera, en su concepción original de 1986, el BFV contempló que los beneficiarios debían retornar una parte de los recursos recibidos.

En el presente, uno de los problemas financiera y políticamente más sensibles del SFNV es que, de mantenerse las condiciones actuales, financieramente es imposible sostener el modelo de bono gratuito para todos los beneficiarios, por lo que es inminente, una reingeniería en el sistema, particularmente en lo que se refiere a la ejecución de los recursos en términos de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 7052 de creación del SNFV, puesto que, cada vez es menor la cantidad de casas que dichos recursos permiten construir y al mismo tiempo, las soluciones cada día son más costosas.

En este sentido, se debe buscar nuevos mecanismos y una mayor eficiencia en la ejecución de programas, que mezclen el subsidio con el crédito y/o el retorno del primero; de lo contrario, la capacidad real del Estado para otorgar subsidios de vivienda, paulatinamente se debilitará.

Por su parte se debe resaltar que, las organizaciones sociales de vivienda, manifestando conciencia de la situación financiera del SFNV, concuerdan con el MIVAH en que, un esquema que objetivamente debe considerarse, es aquel en el cual las familias solidariamente, cooperen entre sí y con la sostenibilidad del sistema, retribuyendo con algún tipo de aporte económico complementario al subsidio, adquiriendo créditos o bien, retornando el subsidio.

Existe la plena convicción que, este modelo de participación solidaria y activa de las familias en la generación de las soluciones, tiene una incidencia positiva en los principios constitutivos del sistema de solidaridad y subsidiariedad, así como un efecto positivo en la generación de un sentimiento de pertenencia, apropiación y mantenimiento de su casa.

En cualquier caso, el Estado enfatiza dos aspectos fundamentales: en primer lugar, es indispensable desarrollar nuevos instrumentos para la captación de recursos frescos que incrementen la capacidad financiera del FOSUVI y en segundo lugar, la vivienda debe seguir siendo totalmente subsidiada, únicamente cuando se trate de hogares que, por su limitada o nula capacidad de ahorro, comprobadamente no puedan hacer ningún tipo de aporte complementario.

Respecto de esta cuestión fundamental, adicionalmente queda claro que el SNFV debe ampliar los controles y la fiscalización que impidan la filtración de quienes no califican para el subsidio.

Por todo esto, se requiere fortalecer la planificación y gestión administrativa y financiera del BANHVI para generar y canalizar nuevos recursos financieros que apoyen y den sostenibilidad al sistema de subsidios para vivienda de interés social.

Lineamiento

Se mejorará la gestión y se aumentará la disponibilidad de recursos económicos y financieros para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acción estratégica

Gestión política para la consecución de fondos financieros nacionales e internacionales para el SFNV.

Indicador

Cantidad de propuestas, presentadas e implementadas, dirigidas hacia el incremento de los fondos disponibles para el SFNV²⁵

Acción estratégica

Emisión de directrices para complementar la asignación del bono familiar de la vivienda, con crédito o repago; según la capacidad de pago de los beneficiarios.

²⁵ Se considera pertinente ejecutar 3, propuestas, dirigidas hacia el incremento de los fondos disponibles para el SFNV

Indicador de gestión

Porcentaje de implementación de la directriz

Acceso a la Vivienda para la Clase media

El modelo del SNFV concebido hace 25 años, otorgó un gran énfasis a la vivienda de interés social. Colateralmente, al haber concentrado su gestión en la atención de esa prioridad nacional, no ha generado todas las estrategias que faciliten el acceso a vivienda a la clase media, es hasta la Administración Chinchilla Miranda, donde se ha inicia con la atención de la necesidad de vivienda de la clase media.

Como se ha dicho anteriormente, en el caso de la gratuidad del BFV, el esquema que hoy se utiliza, no es sostenible y en el caso de la clase media, por su nivel de ingreso, un importante segmento no califica para el subsidio, pero tampoco para acceder a un crédito hipotecario, a pesar de contar con relativa capacidad para pagar las cuotas de un préstamo, pero no así para ahorrar el monto de las primas o los gastos de formalización. Asimismo, a las familias de clase media, se les presentan otro tipo de situaciones, como es la variabilidad de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, en su mayoría, sujetadas a la tasa básica pasiva de referencia, periódicamente revisada por el Banco Central de Costa Rica.

Si se analizan los deciles de ingresos del INEC, se puede establecer que, las familias ubicadas hasta el decil 3 pueden tener acceso a un bono mediante el artículo 59 de la Ley del SNFV, las familias que se encuentran en los deciles 9 y 10, califican para créditos hipotecarios en el mercado y aquellas que se encuentran entre el cuarto y octavo decil, cuentan con muy pocas alternativas reales para acceder a la vivienda mediante créditos o subsidios.

No obstante, se estima que el acceso al crédito por parte de la clase media, se podrá incrementar, al menos para los estratos 5 y 6, con la aplicación del instituido bono diferido.

Por estas razones, la Política se propone incentivar la oferta de soluciones de vivienda para clase media, utilizando alternativas como la del bono diferido, la incorporación de los bancos estatales y privados, así como del Banco Popular al SFNV.

Lineamiento

Se diseñarán y ejecutarán estrategias financieras innovadoras que faciliten la obtención de recursos sustentables, para ampliar las oportunidades de acceso a vivienda para la clase media.

Acción estratégica:

Impulso a modelos de financiamiento para vivienda, basados en Fondos de Inversión Inmobiliarios, Fondos de Pensiones, Leasing Financiero y Fideicomiso de titularización.

Indicador de gestión

Número de nuevos productos financieros, puestos a disposición de público, que faciliten la obtención de vivienda a la clase media

Acceso a terrenos

En Costa Rica es necesaria una política pública para el adecuado manejo del factor tierra por medio de la cual, los estratos de ingresos medios y bajos obtengan acceso a terrenos urbanos con infraestructura de servicios.

La experiencia de la tenencia de tierras por parte de las instituciones públicas, no ha resultado del todo positiva, debido a las invasiones que se han realizado en dichos terrenos, por parte de personas que no poseen vivienda.

El Estado debe crear un banco de terrenos públicos, aptos y disponibles, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, así como una bolsa de dichos proyectos, que desde luego cumplan con todos los requisitos técnicos establecidos por el MIVAH, el BANHVI y las municipalidades, en donde se permita a la empresa privada participar en la planificación de los terrenos, ya sea mediante esquemas de licitación, concesión u otros, de manera que el banco de tierras de propiedad pública, pueda activarse con el desarrollo de los proyectos de vivienda.

Una base de datos transparente y actualizada de los terrenos de entidades públicas y de las municipalidades, disponibles y del nivel de madurez en el desarrollo de proyectos habitacionales, puede ayudar al Estado a ejercer un manejo más eficiente y mejor planificado de la demanda de vivienda, así como para la oportuna atención de necesidades causadas por situaciones de emergencia.

La selección de proyectos de vivienda de forma objetiva, transparente, fiscalizada por los grupos organizados de vivienda y la opinión pública; sin injerencia política, utilizando mecanismos como la lotería, a cargo de la Junta de Protección Social, puede llegar a ser una experiencia muy rentable para el Estado y los beneficiarios de los proyectos.

Lineamiento

El Estado desarrollará estrategias para facilitar el acceso a terrenos de propiedad pública y/o privada, para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Acción estratégica

Creación y mantenimiento de un sistema de información de terrenos públicos y/o privados, disponibles y aptos para el desarrollo residencial y de proyectos de vivienda.

Indicador de gestión:

Banco de terrenos públicos creado y en funcionamiento

Alianza público-privada

En concordancia con la función social del banco de terrenos públicos, una de las estrategias que la Política se propone impulsar para contribuir con la disminución del déficit habitacional, es mediante la generación de la conformación de alianzas público-privadas que, de forma conjunta, estructuren soluciones de vivienda, principalmente para los estratos socioeconómicos medios y bajos.

En el caso de la vivienda de interés social, en el presente, la mecánica básicamente consiste en que, un desarrollador privado compra un terreno, lo urbaniza, construye las casas y esa inversión se le retribuye con los recursos públicos del SFNV, entregados a las familias beneficiarias en forma de subsidio.

En el esquema de la alianza público-privada, el Estado (entidades públicas y municipalidades), es el propietario de muchos predios y podría asociarse con un desarrollador privado en busca de construir, de forma conjunta, soluciones habitacionales vía bono de vivienda, venta o arrendamiento.

En este último esquema, la alianza tiene el valor adicional de generar rentas permanentes a las entidades públicas, lo cual resulta conveniente y muy oportuno para la obtención de recursos frescos.

Esto cobra mayor sentido, en el caso de las Municipalidades, puesto que les permite incrementar la captación de recursos económicos y de esta forma, se puede fortalecer su gestión local.

Se parte de la premisa que, se podrían utilizar terrenos de propiedad pública que se encuentran ociosos y que desde luego, cumplen con los requerimientos hidrológicos, geológicos, ambientales y de uso de suelo, y que por su ubicación no ofrece riesgo ante desastres naturales o antrópicos.

Además es importante subrayar que, en muchos casos, el predio subutilizado se localiza en zonas y barrios cercanos a las ciudades y por tanto, ya cuenta con la estructura básica de servicios públicos, fuentes de empleo y conectividad.

En efecto, esta estrategia también permitiría la recuperación de cuadrantes urbanos, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, incluso de carácter intercantonal, aprovechando la existencia de infraestructura consolidada y de buena calidad, por lo que el Estado debe impulsar instrumentos que incentiven su densificación (construcción vertical) y repoblamiento, potenciando la inversión pública disponible.

Por otra parte, la alianza público privada, también abre una oportunidad de intervención en el marco de las políticas de responsabilidad social empresarial, apelando al principio de solidaridad, de por sí pilar fundacional de nuestro sistema público de vivienda.

Lineamientos

El Estado generará alianzas de la empresa privada con instituciones públicas y gobiernos locales, para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Acción estratégica

Impulsar las asociaciones público privadas, para la gestión de proyectos mixtos en los que se pueda utilizar terrenos públicos e inversiones privadas de vivienda.

Indicador de gestión

Número de proyectos construidos bajo el esquema de la alianza público privado²⁶.

Titularización y mercado secundario de hipotecas

Uno de los principales beneficios de la titularización de hipotecas en el mercado secundario es que, le devuelve recursos a los bancos, abriendo oportunidades para otorgar nuevos préstamos hipotecarios, así como para la ampliación de las opciones de financiamiento de vivienda para nuevos clientes y tiene el potencial de reducir la tasa de interés.

Para viabilizar este planteamiento, en la Política se considera que, de conformidad con la Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos, el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas, puede generarse a escala regional, incrementando su factibilidad financiera y a la vez, se puede utilizar al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), como “Apoyo en la captación, negociación y administración de recursos regionales para el sector”, incluyendo la eventual titularización de carteras hipotecarias y como vehículo para su colocación con inversionistas extra regionales, en los mercados internacionales de valores.

Con visión de largo alcance de la Política, existe una oportunidad, para la preparación del sistema financiero nacional y regional, para poner a operar este mecanismo en el mediano o largo plazo, cuando existan las condiciones de un verdadero mercado hipotecario desarrollado.

La participación en el complejo mercado de titularizaciones, implica analizar la forma de darle “bursatilidad” al Sistema y credibilidad a la garantía, con la participación de las entidades autorizadas del SNFV, pero también de los bancos públicos y privados, los que pueden liberar capital y colocar nuevos créditos hipotecarios, con la ventaja de que, mediante este mecanismo, no tienen que aumentar su patrimonio o su nivel de endeudamiento.

Este es un proceso de largo plazo que implica cambios estructurales en el funcionamiento del sistema financiero, el desarrollo de capacidades institucionales a escala nacional y eventualmente regional, pero el reto más importante, es el desarrollo de una nueva cultura sobre una práctica financiera de titularización, relativamente muy desconocida para los agentes económicos locales, pero que en Estados Unidos y Europa, tiene un impacto positivo en el incremento real del número de hogares con vivienda propia.

²⁶ Se refiere a 4 proyectos piloto construidos bajo el esquema de la alianza público privada, como fideicomiso.

Lineamientos

El Estado desarrollará estrategias para impulsar el mercado secundario de hipotecas.

Acción estratégica:

Estimular la creación de las condiciones para desarrollar un mercado secundario que permita el financiamiento de viviendas de clase media a largo plazo.

Indicador de gestión: Porcentaje de implementación de la Estrategia para la creación de condiciones para el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas

7. Cuadro resumen de la Política

Eje	Temas	Objetivo	Indicador de resultado
Político Administrativo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda 2. Participación 3. Trámites 4. Sistemas de Información 	<p>Crear el Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos que operará bajo la dirección del MIVAH, para que integralmente vincule y coordine las políticas, planes, programas, proyectos, acciones estratégicas e intervenciones públicas y privadas, dirigidas a la satisfacción de las necesidades de vivienda de todos los estratos socioeconómicos, propiciando la participación activa de todos los actores sociales.</p>	<p>Sector de ordenamiento territorial y vivienda funcionando eficientemente a satisfacción de la ciudadanía, según medición de encuestas de percepción, elaborada y aplicada por el ente evaluador externo de la Política</p>
Socio Cultural	<ol style="list-style-type: none"> 1. Integración y cohesión social: 2. Diversidad y vulnerabilidad 3. Género y vivienda 4. Mejoramiento de Barrios 	<p>Generar, en cada comunidad un hábitat inclusivo, participativo y seguro, mediante la planificación, el diseño y la ejecución de estrategias de intervención que contemplen el enfoque de derechos</p>	<p>Cohesión social, medida mediante encuesta de percepción, elaborada y aplicada por el ente evaluador externo</p>
Físico Espacial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Déficit habitacional 2. Deterioro estructural de la vivienda 3. Renovación urbana 4. Infraestructura, servicios sociales, equipamiento urbano y espacios públicos 5. Ciudades compactas 6. Ordenamiento territorial 7. Diseño 8. Calidad de las inversiones del Estado 	<p>Reducir el déficit habitacional y desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, incluyendo edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento físico</p>	<p>Porcentaje de reducción del déficit habitacional, respecto a la línea base</p>
Ambiental	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prevención del riesgo 2. Viviendas afectadas por desastres naturales 3. Cambio climático 4. Gestión residencial del recurso hídrico 	<p>Impulsar el desarrollo de asentamientos humanos en sitios seguros y en función de su sostenibilidad, incrementando la capacidad para atender eficazmente las emergencias y promoviendo el empleo de materiales constructivos amigables con el ambiente, el ahorro de energía, la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y la reducción en la producción de desechos sólidos del sector vivienda</p>	<p>Porcentaje de reubicación de las familias que habitan en zonas de riesgo, declaradas por la Comisión Nacional de Emergencia (CNE). Comparación respecto a la línea base, definida por el inventario inicial de familias que habitan en zonas de riesgo</p> <p>Porcentaje de nuevos proyectos de vivienda de interés social, que cuentan con la certificación de "Proyecto Eco-sostenible"</p>

Económico Financiero	Incremento y optimización de los recursos financieros para los programas de vivienda 2. Acceso a la Vivienda para la clase media 3. Acceso a terrenos 4. Alianza público-privada 5. Titularización y mercado secundario de hipotecas	Fortalecimiento del SFNV, mediante la aplicación de instrumentos económicos y financieros novedosos	Aumento porcentual anual, de las operaciones formalizadas en el SFNV, atribuible a instrumentos económicos y financieros novedosos
-------------------------	--	---	--

8. Modelo de gestión y de evaluación de la Política

Introducción

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, requiere de un modelo de gestión y evaluación sectorial e institucional, nacional y local, así como de novedosos instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan su operativización.

Teniendo en consideración sus objetivos y alcances de largo plazo, la Política finalmente ofrece un conjunto de programas y actividades dirigidas a todos los estratos socioeconómicos de la sociedad costarricense, lo que implica múltiples combinaciones de actores públicos y privados concertados para la adecuada y oportuna aplicación de distintas modalidades de intervención del Estado para abordar la situación habitacional de Costa Rica.

La Política propone el abordaje de cuestiones críticas como el déficit de vivienda que afecta principalmente a quienes viven en situación de pobreza, nótese que el instrumento trasciende la vivienda de interés social y también plantea lineamientos relativos por ejemplo a la vivienda sustentable y los efectos del cambio climático, pasando por nuevas herramientas financieras y de acceso a vivienda para la clase media y poblaciones específicas.

La ejecución de políticas de vivienda, es mucho más que las tareas de entregar el bono familiar de vivienda, desarrollar proyectos constructivos o determinar la relación entre los recursos públicos invertidos y el número de casas entregadas. La Política cobra sentido si se tiene claro que es un proceso continuo y dinámico que involucra modelos de gestión globales y específicos, así como múltiples actores con distintos intereses, a menudo en conflicto.

Por tanto, el MIVAH considera que la instrumentación de la Política requiere de un abordaje del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, con visión de sistema, el cual debe ser construido por multiplicidad de instituciones públicas y funcionar como espacio político y técnico para la concertación y la toma de decisiones, planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de la Política. En síntesis, el Ministerio apuesta a la creación de un Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, como el modelo necesario para la gestión de la Política.

En este contexto, el Sistema permitiría la organización de los siguientes aspectos:

- Política de la demanda de vivienda nueva y de recuperación de la ya construida;
- Administrativa de las acciones ejecutadas por distintas instituciones públicas, la empresa privada y las organizaciones no gubernamentales;
- Técnica de la experiencia y conocimientos que se requieren para su concreción y
- Regulatoria para las interacciones del Estado con los desarrolladores y las organizaciones sociales de vivienda.

En lo que a la organización interna del MIVAH concierne, es evidente que se requiere de instrumentos legales, administrativos y técnicos para su consolidación como ente rector sectorial, así como de recursos adicionales para ejercer el liderazgo, necesario que impulse los modelos de gestión de la Política.

El propósito es crear, en primer lugar, el requerido marco jurídico a la gestión ministerial y en segundo lugar, definir y aplicar nuevos procedimientos para la ejecución de la Política. En su conjunto, estas serán herramientas que le permitirán al MIVAH convertirse en una institución renovada y fortalecida para dirigir y conducir tantas y tan complejas relaciones que en materia de vivienda y asentamientos humanos articulan al Estado y la sociedad civil.

En este sentido, durante el año 2012, el MIVAH puso en marcha un nuevo proceso de gestión institucional para lo que al ordenamiento territorial corresponde, y tendrá que formular e instrumentar nuevos modelos, métodos, procesos y procedimientos en función de fortalecer sus capacidades institucionales, para acometer las obligaciones que le impone la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Los programas orientados a satisfacer la necesidad de vivienda de los estratos de menores ingresos, desde luego perfectibles, pero claves en la estabilidad social y política de nuestro país, están tan legitimados por la ciudadanía, que les ha permitido convertirse en una práctica de política pública debidamente reconocida y cuyo proceso de institucionalización está consolidado y más bien, en los últimos años, su oferta se ha ampliado con nuevas modalidades como son el bono comunal o colectivo y el bono de segundo piso.

Por otra parte, el modelo de gestión de la política, también involucra la organización e implementación de sistemas de información y micro procesos específicos que conllevan la instrumentación de acciones con efectos a escala local y comunal, otorgándole papel principal a las municipalidades, entidades con las que se deben consolidar los esfuerzos de coordinación para la atención priorizada y controlada de las necesidades de vivienda; para la simplificación y agilización de todos los trámites pertinentes, lo que a su vez requiere, de mayor participación del conglomerado institucional.

Resulta vital, tanto para la gestión de la Política, como para su evaluación y monitoreo, actualizaciones permanentes, la operación de un sistema de información que permita ordenar y

analizar datos estratégicos para orientar la toma de decisiones (públicas y privadas), tales como: déficit habitacional, cambios demográficos, mercado inmobiliario, tenencia de la tierra, costos constructivos, servicios públicos e infraestructura requerida, programas de subsidio y financiamiento hipotecario, técnicas constructivas eficientes y sostenibles, proyectos y buenas prácticas en mejoramiento de barrios, etc.

Toda política pública requiere monitoreo y seguimiento, que permita medir constantemente el nivel de avance y logro de las metas y objetivos que postula.

En este caso, la Política propone fortalecer un programa, metodologías y mecanismos de monitoreo y evaluación, que le faciliten al Sistema y al MIVAH valorar de forma permanente la situación actual del mercado de vivienda en Costa Rica, su relación con la realidad económica, social y cultural nacional y las necesidades habitacionales de grupos específicos, así como evaluar el estado general de las viviendas.

El sistema de información, adicionalmente debe organizar estadísticas y bases de datos nacionales, sobre las necesidades de vivienda a escala cantonal y distrital, que le permita al Estado planificar, coordinar y ejecutar las inversiones y las intervenciones de acuerdo con la demanda de vivienda, en asocio con la empresa privada, organizaciones no gubernamentales y de la economía social, así como con la participación municipal y comunal, recopilando datos y brindando insumos a los procesos locales descentralizados de selección priorizada, objetiva y fiscalizada de las personas beneficiarias y que a la vez, permita derivarlas, cuando así sea necesario, a los programas sociales selectivos, de formación o de crédito.

Este programa también se nutre del propuesto sistema de información integrado que, en adición a informes nacionales producidos por entidades como el Estado de La Nación, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica o la Fundación Promotora de Vivienda, o de carácter internacional como la Agencia de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, permitirán construir y mantener de forma actualizada, el estado de situación de las metas e indicadores de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, cuyo modelo de gestión y evaluación se presenta a continuación:

Lo que gestiona y evalúa el modelo

Como ya se ha expuesto, la Política está estructurada de la siguiente manera:

Eje	Temas
-----	-------

Político Administrativo:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda 2. Participación 3. Trámites 4. Sistemas de Información
Socio Cultural	<ol style="list-style-type: none"> 1. Integración y cohesión social: 2. Diversidad y vulnerabilidad 3. Género y vivienda 4. Mejoramiento de Barrios
Eje Físico Espacial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Déficit habitacional 2. Deterioro estructural de la vivienda 3. Renovación urbana 4. Infraestructura, servicios sociales, equipamiento urbano y espacios públicos 5. Ciudades compactas 6. Ordenamiento territorial 7. Diseño 8. Calidad de las inversiones del Estado
Eje Ambiental	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prevención del riesgo 2. Viviendas afectadas por desastres naturales 3. Cambio climático 4. Gestión residencial del recurso hídrico
Eje Económico Financiero	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incremento y optimización de los recursos financieros para los programas de vivienda 2. Acceso a la Vivienda para la clase media 3. Acceso a terrenos 4. Alianza público-privada 5. Titularización y mercado secundario de hipotecas

Los indicadores forman parte integral del proceso de implementación y control de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos. En su estructura, se incorporaron indicadores de dos tipos:

- a) indicadores de resultado
- b) indicadores de gestión.

Cada uno de ellos, permite evaluar la gestión y el impacto social de la política.

Indicadores de resultado

Para cada *eje* se ha definido un *objetivo* y un *indicador de resultado*.

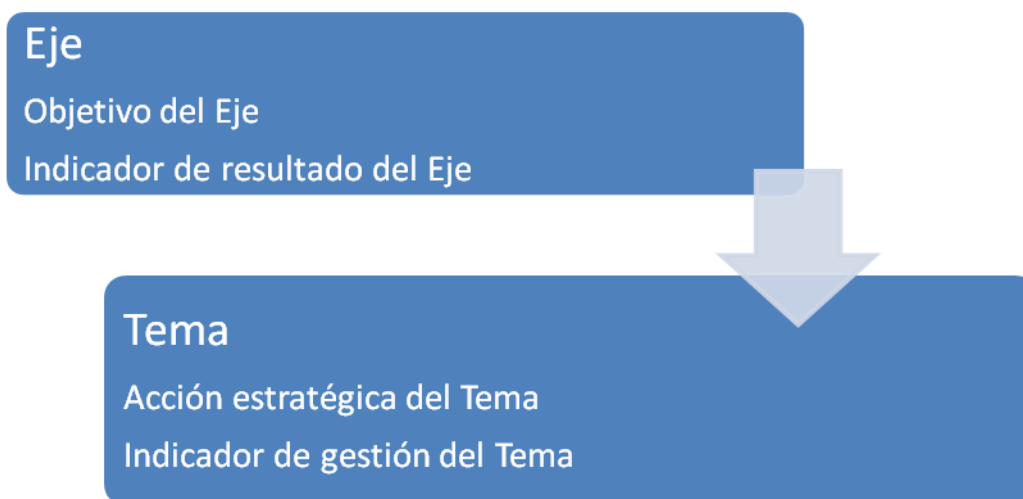
Los *indicadores de resultado* son los que permiten, en última instancia, evaluar la efectividad de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, como agente transformador de la realidad social y la búsqueda de mejoras en la calidad de vida. Permiten cuantificar el nivel de beneficio que las acciones, promovidas por la Política, transmiten a la sociedad en general.

Indicadores de gestión

A su vez, dentro de cada *eje*, para cada *tema*, se han definido una serie de acciones estratégicas, cada una de las cuales cuenta con un *indicador de gestión* asociado.

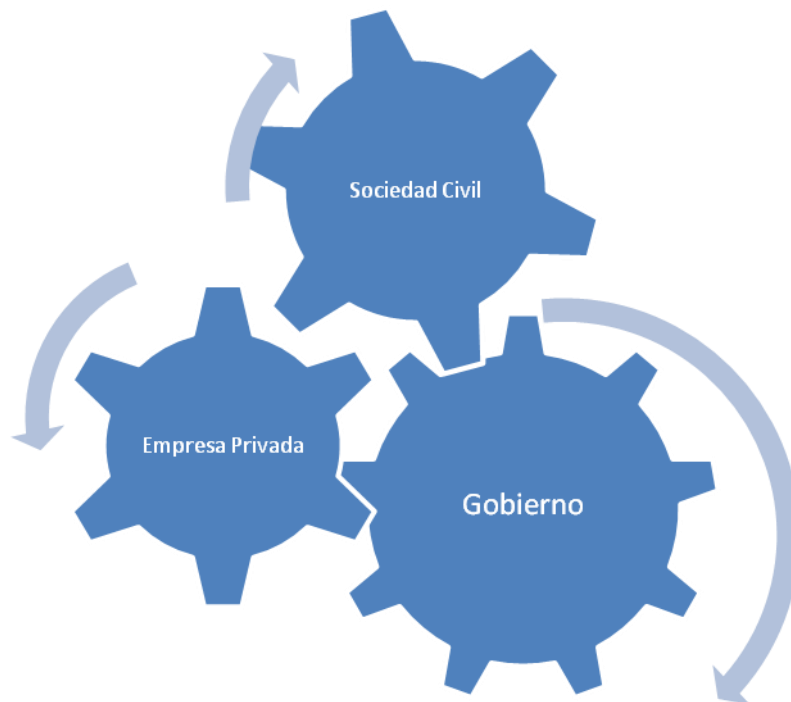
Los *indicadores de gestión*, son los que permiten evaluar la efectividad del ente Rector y otras instituciones participantes, en el cumplimiento de la ejecución de la Política.

Lo anterior se visualiza en la siguiente estructura, en forma de cascada:



¿Quiénes participan en la Gestión y Evaluación de la Política?

Las políticas públicas están compuestas por la sumatoria de las acciones que promueve el Gobierno en un sector determinado, las cuales, en una sociedad, siempre generan una interacción entre actores de tres grupos: Gobierno, Sociedad Civil y Empresa Privada.



En términos generales, el rol del Poder Ejecutivo del Gobierno, en la gestión de una política pública, es de Rectoría, haciéndose cargo de tareas tales como: planificación, priorización, coordinación, seguimiento y evaluación de las decisiones y acciones sectoriales.

Por parte del Poder Ejecutivo, adicionalmente intervienen otras instituciones rectoras de otros sectores asociados. Así por ejemplo, es fundamental la coordinación, con las instituciones

encargadas de la salud, la educación, las carreteras, los servicios públicos, el medio ambiente, el gobierno local, la prevención y gestión de desastres y la planificación urbanística.

En el caso del Sector Vivienda, la empresa privada participa con un rol, principalmente, de ejecución, en el caso de las empresas que se dedican al diseño, financiamiento y la construcción de los proyectos y un rol de representación y análisis, en el caso de las cámaras y los colegios profesionales.

También forman parte del Sector Privado, los medios de comunicación, los que participan activamente en funciones de información, comunicación, análisis, construcción de opinión pública y a veces, denuncia.

Por su parte, la Sociedad Civil, se ve representada por diversas organizaciones, de distinta constitución e índole. En este grupo, se tienen entidades que van desde Organismos No Gubernamentales, hasta los grupos organizados pro vivienda, así como las personas actuando individualmente, en concordancia con sus intereses y necesidades.

Las instituciones y actores que participan más activamente en el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, son:

Actor		Rol en el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos
<i>Rectoría</i>		
1	MIVAH	Rectoría del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos
<i>Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)</i>		
2	BANHVI	Rectoría del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

3	Entes financieros autorizados, del SFNV (cooperativas, mutuales, bancos o fundaciones)	<p>Atender a los potenciales beneficiarios de los programas de Ahorro, Bono y Crédito, para el acceso a la vivienda.</p> <p>Son los únicos autorizados, por ley, a calificar a los beneficiarios y postularlos para el Bono Familiar para la Vivienda.</p> <p>Tramitar los proyectos de vivienda, que les son presentados por los desarrolladores de vivienda, ante el BANHVI</p>
4	Empresas desarrolladoras de vivienda de interés social, Cámaras de empresas desarrolladoras	Formular y ejecutar los proyectos de vivienda, a través de los programas de vivienda estatales
5	Fundaciones desarrolladoras de vivienda de interés social	<p>Formular y ejecutar los proyectos de vivienda, a través de los programas de vivienda estatales</p> <p>Generar investigación y proponer mejoras al Sistema o brindar asesoría</p>
<i>Instituciones rectoras de otros sectores asociados</i>		
6	MIDEPLAN	<p>Rectoría en materia de Planificación</p> <p>Coordinación de sectores, políticas e inversiones</p>
7	Ministerio de Salud	Rectoría en materia de Salud y

		habitabilidad de estructuras
8	INVU	Rectoría en materia de Planificación Urbana
9	IMAS	Rectoría en materia de bienestar social
10	CCSS	Coordinación de ubicación y operación de servicios de salud
11	Ministerio de Educación	Rectoría en materia de Educación Coordinación de ubicación y manejo de centros educativos
12	Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)	Rectoría en materia de captación y distribución de agua Coordinación de ASADAS
13	Instituto Costarricense de Electricidad y CNFL	Rectoría en materia de generación y distribución de energía eléctrica
14	INEC	Construcción, actualización y comunicación de estadísticas sociales
15	Comisión Nacional de Prevención y Atención de Emergencias (CNE)	Rectoría en materia de prevención de desastres y atención de emergencias
16	MOPT	Rectoría en materia de Obras Públicas y Transportes
17	MINAET	Rectoría de Ambiente y Energía
18	SETENA	Coordinación de evaluación de impacto ambiental
19	INDER	Rectoría en materia de desarrollo rural y desarrollo agrario

20	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS)	Rectoría en materia de empleo
21	Superintendencia de Seguros (SUGESE)	Rectoría en materia de Ley y Sector de Seguros
22	INAMU	Rectoría de la Política de Igualdad de género
23	Concejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial (CNREE)	Rectoría en materia de discapacidad.
24	Concejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	Rectoría en materia de adulto mayor.
25	Ministerio de Hacienda	Aprueba los presupuestos del Sector. Brinda seguimiento al cumplimiento de las actividades y metas de los programas presupuestarios Brinda seguimiento al porcentaje de ejecución del presupuesto, de cada institución
<i>Sector municipal, Organizaciones de Desarrollo Comunal y Organizaciones Indígenas</i>		
26	IFAM	Rectoría en materia de fomento y asesoría municipal
27	Gobiernos Locales	Punto focal y enlace local Representación de las comunidades Planificación de necesidades y manejo de recursos locales Ordenamiento territorial y Planificación Urbana cantonal Servicios locales (agua, recolección

		de basura, red pluvial, zonas públicas)
28	DINADECO	Coordinación y apoyo de Asociaciones de Desarrollo Comunal
29	ASADAS	Administración de acueductos locales
30	Unión de Gobiernos Locales y Federaciones municipales	Representación y coordinación de gobiernos locales
31	CONAI y Asociaciones de Desarrollo Integral Indígena	Representación y coordinación de comunidades indígenas
Sectores comercial, académico y profesional		
32	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)	Representante de los profesionales en Ingeniería Arquitectura Asesoría técnica Elaboración de la normativa técnica
33	Universidades públicas y privadas	Representación del Sector Académico Investigación y asesoría técnica Servicio Social
34	Programa Estado de La Nación	Evaluación de la situación del país Construcción y seguimiento de indicadores
35	Cámara Costarricense de la Construcción y sus Comités de trabajo	Representación de los intereses y necesidades del Sector Construcción y de sus asociados
Sector financiero bancario		
36	Bancos públicos, privados	Programas de ahorro y crédito para

		Vivienda
37	Cámara de bancos	Representación de la Banca
38	Cooperativas de ahorro y préstamo y Asociaciones Solidaristas	Programas de ahorro y crédito para Vivienda
Sector ONG		
39	Organizaciones no gubernamentales	Administración de programas investigación y apoyo a diversas causas y temáticas
Potenciales beneficiarios y ciudadanos		
40	Grupos organizados pro Vivienda	Participación organizada para plantear al Estado una necesidad colectiva de vivienda
41	Beneficiarios de los programas de acceso a vivienda (pasados y futuros)	
42	Ciudadanos en general	

¿Cómo se organiza la Gestión de la Política?

Como ya se ha mencionado, es fundamental la integración de un Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda y Asentamientos Humanos, para que permita la efectividad de los espacios de participación, comunicación y coordinación, entre los actores clave del gobierno, sector privado y sociedad civil, así como para el seguimiento y evaluación de la Política.

Las siguientes, son las acciones que se proponen, para la gestión de la Política:

a) Creación del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda,

Se creará el Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, por medio de una Ley o un Decreto, de tal forma que se establezca, formalmente, el rol de rectoría del MIVAH y el compromiso de los actores contribuyentes, dentro de este sector; así como la coordinación con el MIDEPLAN, en materia de coordinación general de políticas públicas y de inversiones públicas.

El Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda estará formado por:

Instituciones de convocatoria permanente:

Las siguientes instituciones se convocarán al menos dos veces al año:

<i>Instituciones del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda (convocatoria permanente)</i>			
• MIVAH	• MIDEPLAN	• CCSS	• IFAM
• BANHVI	• INVU	• INDER	• ICT
• CNE	• SETENA	• SINAC	• INTA
• Instituto Geográfico Nacional	• AyA	• ICE	

Instituciones de convocatoria por necesidad específica:

Las siguientes instituciones se convocarán de conformidad a las necesidades específicas:

<i>Instituciones del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda (convocatoria periódica)</i>			
• INAMU	• CNREE	• Municipalidades específicas y sus Federaciones o Uniones	• Grupos Organizados Pro Vivienda
• INEC	• ADIIs Indígenas	• ONGs	• ASADAS
• DINADECO	• CONAPAM	• CONAI	• CFIA
• CCC y sus Comités de Trabajo	• Cámaras de Desarrolladores y Fundaciones	• Ministerio de Hacienda	• CONARE y Universidades Públicas o Privadas
• Banca pública y privada y sus cámaras	• Programa Informe Estado de la Nación	• MTSS	• M. Salud
• IMAS	• SUGESE	• MINAET	• MEP
• MOPT	• Cooperativas	• Asociaciones Solidaristas	

b) Creación de un Concejo de Gestión de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos

Por medio de Ley o Decreto se creará un Concejo de Gestión de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos (Concejo de Gestión), el cual tendrá como funciones:

- A. Publicar y dar a conocer la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, por los medios que considere apropiados
- B. Convocar y coordinar a los actores del Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
- C. Coordinar, con apoyo del MIDEPLAN, el seguimiento a las acciones de los actores del sector vivienda, en materia de planificación de actividades y cumplimiento de metas, tanto en programas de política pública, como en inversión pública a través del Sistema Nacional de Inversiones Públicas (SNIP)
- D. Dar seguimiento a la planificación de actividades y asignación de recursos, para el cumplimiento de la Política
- E. Dar seguimiento general, a la ejecución de actividades y a los indicadores de gestión
- F. Establecer diversos grupos de trabajo especializados, para el seguimiento detallado de cada Eje y definirles líneas de trabajo y prioridades
- G. Integrar los grupos de trabajo especializados de cada Eje
- H. Gestionar y sostener el apoyo político y administrativo de alto nivel, para la correcta ejecución de la Política
- I. Elaborar los informes semestrales de seguimiento de la Gestión de la Política Nacional de vivienda y Asentamientos Humanos
- J. Elaborar y publicar los Informes de Mitad de Gestión (a los 2 años), los Informes Finales (a los 4 años) de cada Administración (periodos del Poder Ejecutivo), Informe de los 10 años de la Política, Informe final de los 20 años de la Política, todos para el adecuado seguimiento y rendición de cuentas sobre la Gestión de la Política Nacional de vivienda y Asentamientos Humanos
- K. Definir, con el apoyo del MIDEPLAN y del Sistema Nacional de Evaluación (SINE), un ente externo que lleve a cabo la evaluación de la Política Nacional de vivienda y Asentamientos Humanos
- L. Coordinar la entrega de información para la confección de informes y colaborar con el SINE y con el ente externo evaluador de la Política, en sus requerimientos para las tareas de evaluación
- M. Revisar permanentemente y de ser necesario, proponer al MIVAH modificaciones a la Política Nacional de vivienda y Asentamientos Humanos

El Concejo de Gestión, estará compuesto por representantes de las instituciones integrantes del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda, quienes deberán ser funcionarios con poder para la toma de decisiones y con acceso directo a los máximos jerarcas.

El Concejo de Gestión se reunirá al menos de forma bimensual.

c) Creación de una Unidad de Gestión para la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (Unidad de Gestión) y una Unidad de Gestión para la de la Política de Ordenamiento Territorial

A lo interno del MIVAH, su jerarca nombrará una Unidad de Gestión para la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (Unidad de Gestión) y otra para la de la Política de Ordenamiento Territorial.

Cada Unidad de Gestión, estará encabezada por un Secretario Técnico, el cual será definido por el Ministro (a) de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Las funciones de la Unidad de Gestión serán:

- A. El impulso constante del cumplimiento de las Políticas que emita el MIVAH
- B. La convocatoria y coordinación de grupos de trabajo específicos, que nombre el Concejo de Gestión de la Política
- C. Diseño, construcción y mantenimiento del Sistema de Información para la Gestión de las Políticas que emita el MIVAH
- D. Coordinación de la actualización del Sistema de Información

d) Grupos de trabajo por tema

El Concejo de Gestión, podrá nombrar grupos de trabajo específicos, de acuerdo a sus necesidades técnicas y operativas

Las funciones de los Grupos de Trabajo serán:

- A. Seguimiento detallado de las acciones estratégicas de cada eje de la política
- B. Invitación para su participación, a miembros del sector privado y de la sociedad civil, según se requiera y con el aval del Concejo de Gestión
- C. Seguimiento de los indicadores de gestión de Cada Eje
- D. Participar por medio de un representante, en las reuniones del Concejo de Gestión
- E. Brindar informes, con la frecuencia que solicite el Concejo de Gestión
- F. Colaborar en la confección de informes semestrales e Informes de Mitad de Gestión y Final de las Administraciones del Poder Ejecutivo.

e) Gestión local y regional de la Política

La gestión local y regional de la Política se llevará a cabo siguiendo las estructuras de regionalización establecidas por MIDEPLAN. Esto significa que se observarán las siguientes regiones, para la implementación de la Política:

Costa Rica: División regional



Fuente: MIDEPLAN.

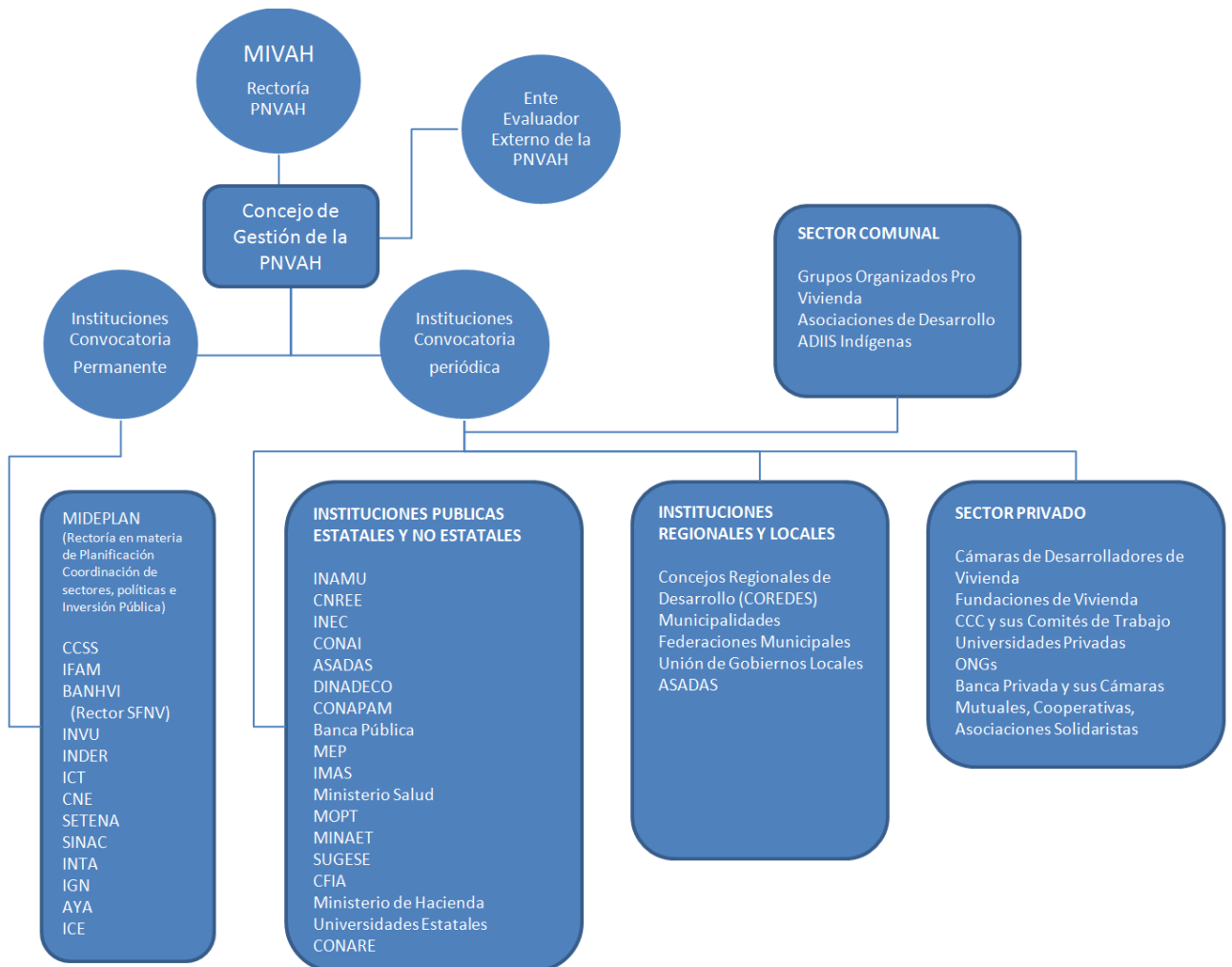
En los casos en que sea factible, y con el fin de no duplicar estructuras, se utilizarán *los Concejos de Desarrollo Regional*, como instancias para coordinar y promover las actividades de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos a nivel regional y local.

En los casos en los que los Concejos de Desarrollo Regional no estén activos, el Concejo de Gestión de la Política podrá convocar a un *Concejo Regional de Implementación de la Política*.

De igual forma, el Concejo de Gestión de la Política podrá convocar, a una o a varias municipalidades, para la ejecución de acciones o programas de enfoque cantonal o intercantonal.

El jerarca del MIVAH asignará, a la Unidad de Gestión, la tarea de participar en las instancias de coordinación regional y cantonal, como impulsores y promotores de las acciones estratégicas de la Política.

A continuación se presente un esquema de la organización, para la Gestión y Evaluación, de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos:



¿Cómo se da seguimiento a la Gestión de la Política?

Enlace de la Política con las herramientas de planificación nacional

La Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, define una visión y plan a largo plazo para el sector, lo que implica que, en conjunto con su plan de acción, se constituye en un hilo conductor de los Planes Nacionales de Desarrollo.

Se utilizará la siguiente coordinación con visión de cadena de resultados:

- Cada Administración, las metas de la Política, alimentan a las metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND), para el sector específico
- Las metas de Plan Nacional de Desarrollo se capturan en los indicadores y matrices de seguimiento del Plan. Ejemplo: MAPI y MAPSESI
- Las instituciones relacionadas del sector, construyen su planificación anual (Plan Operativo Institucional, POI), observando las metas del Plan Nacional de Desarrollo
- Las direcciones y departamentos institucionales construyen su planificación anual (Plan Anual Operativo, PAO), observando las metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND)

Horizonte de planificación de la Política

El horizonte de planificación de la Política, corresponde a 5 administraciones, o lo que es equivalente, a 20 años. Dentro de ese horizonte de planificación, se establecen, algunos puntos de control importantes, los que permiten definir puntos en el tiempo en los cuales se revisarán los avances y se discutirían los resultados alcanzados.

A continuación, se presenta una tabla de programación de las administraciones, que tendrán a su cargo la ejecución de la política y los **“puntos de control”** que se establecen para la revisión de las metas:

Horizonte de planificación de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos			
Año	Administración y Plan Nacional de Desarrollo vigente	Plazo transcurrido en implementación de la Política	Nombre del punto de control
2014	PND 2011-2014	0 años	Punto inicial (línea base) Oficialización e inicio de implementación de PNVAH
			“Mitad de Gestión” Administración

2016	PND 2014-2018	2 años	2014-2018
2018		4 años	“Final de Gestión” Administración 2014-2018
2020	PND 2018-2022	6 años	“Mitad de Gestión” Administración 2018-2022
2022		8 años	“Fin de camino” Administración 2018-2022
2024	PND 2022-2026	10 años	“Mitad de Gestión” Administración 2022-2026 “10 años de PNVAH” Punto medio del Horizonte de implementación de la Política
2026		12 años	“Fin de camino” Administración 2022-2026
2028	PND 2026-2030	14 años	“Mitad de Gestión” Administración 2026-2030
2030		16 años	“Fin de camino” Administración 2026-2030
2032	PND 2030-2034	18 años	“Mitad de Gestión” Administración 2030-2034

2034		20 años	<p>“Fin de camino” Administración 2030-2034</p> <p>“20 años de PNVAH”</p> <p>Punto final del Horizonte de implementación de la Política</p>
------	--	---------	--

La labor de seguimiento, es crucial para el buen accionar del Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos y el consecuente buen desempeño de la Política y su plan de acción.

Diversos *indicadores de gestión* fueron incorporados para evaluar la efectividad del ente Rector y otras instituciones participantes en el Sistema, en cuanto al cumplimiento de las acciones estratégicas de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, en tiempo y en forma. (Ver los indicadores de gestión en **Anexo A**).

Como ya se ha explicado, dentro de cada eje, cada tema, contiene acciones estratégicas, cada una de las cuales cuenta con una meta de gestión y un indicador de gestión asociados. Las metas expresan los niveles deseados, de avance, en la gestión. Las metas son predefinidas, desde el inicio de implementación de la política y son revisadas al llegar a cada punto de control.

Informes de Gestión

El modelo de gestión de la Política propone la elaboración y remisión de Informes de Gestión, con el fin de dar seguimiento al cumplimiento de las metas e indicadores de gestión. Los informes son instrumentos por medio de los cuales se analizan los logros alcanzados y las acciones correctivas necesarias.

- **Informes semestrales** de la Unidad de Gestión dirigidos al Concejo de Gestión, cada 6 meses, sobre el avance de la puesta en marcha de las acciones estratégicas, comprobando avances y determinando obstáculos; así como apoyo requerido
- **Informes de “Mitad de Gestión” de la Administración:** Informes elaborados a los 2 años de periodo de gobierno. Son emitidos por el Concejo de Gestión de la Política dirigidos a

la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberán ser dados a conocer y publicados.

- **Informes de “Fin de gestión de la Administración”:** Informes elaborados al finalizar el periodo de gobierno. Son emitidos por el Concejo de Gestión de la Política dirigidos a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberán ser dados a conocer y publicados. Rinden cuenta de cómo entrega una administración a la siguiente, el avance de la implementación de la política y de su plan de acción.
- **Informe “10 años de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos”:** Este informe es elaborado al cumplirse la mitad del horizonte de implementación de la Política. Es emitido por el Concejo de Gestión de la Política y es dirigido a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberá ser dado a conocer y publicado. Deberá comprender un análisis detallado del camino recorrido por la administración en la tarea de implementar la política y su plan de acción, detallando avances y obstáculos, apoyo requerido y cambio de rumbo o revisiones necesarias en la política.

También deberá hacer referencia a los informes de Evaluación de la Política, que hayan sido emitidos por el ente evaluador externo, así como establecer el plan de acción para corregir lo requerido.

- **Informe “20 años de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos”:** Este informe es elaborado al cumplirse el horizonte de implementación de la Política. Es emitido por el Concejo de Gestión de la Política y es dirigido a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberá ser dado a conocer y publicado. Deberá comprender un análisis detallado del camino recorrido por la administración en la tarea de implementar la política, detallando avances logrados y próximas acciones.

También deberá hacer referencia a los informes de Evaluación de la Política, que hayan sido emitidos por el ente evaluador externo, así como establecer el plan de acción para corregir lo requerido.

¿Cómo se evalúa la Política?

Para la evaluación de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Concejo de Gestión de la Política, llevará a cabo una alianza estratégica con un ente externo, de acreditada experiencia, en temas de desarrollo nacional y en la evaluación de impacto de políticas públicas.

Al igual que para el caso del seguimiento a la gestión, en el caso de la evaluación de la Política, diversos *indicadores de resultado* fueron incorporados, para evaluar la efectividad de la Política como agente de cambio positivo para el sector vivienda y la sociedad costarricense. (Ver los indicadores de impacto social en **Anexo B**)

Cada eje, cada tema, contiene un indicador y meta de impacto social. Las metas expresan los niveles deseados, de avance, en el cambio de la situación, respecto a la línea base (punto inicial de partida de la Política). Las metas son predefinidas, desde el inicio de implementación de la política y son revisadas al llegar a cada punto de control. El cumplimiento de las metas, así como el análisis de otros factores de la realidad nacional, serán los insumos para que el ente evaluador externo construya sus informes de evaluación.

Se utilizará un esquema similar a los informes de gestión, para los puntos de control de los informes de evaluación:

Informes de Evaluación

El modelo de evaluación de la Política propone la elaboración y remisión de Informes de Evaluación, con el fin de dar seguimiento al cumplimiento de las metas e indicadores de resultado y analizar su impacto sobre la sociedad. Los informes son instrumentos por medio de los cuales se visualizan los logros alcanzados y se proponen acciones correctivas necesarias para que la Política tenga una mayor contribución al mejoramiento de la calidad de vida de la sociedad costarricense.

- **Informes de “Mitad de Gestión” de la Administración:** Informes elaborados a los 2 años de que inició un periodo de gobierno. Son emitidos por el ente externo evaluador y son dirigidos al Concejo de Gestión de la Política, a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberán ser dados a conocer y publicados.

Deberán establecer recomendaciones y propuestas de cambio para reorientar lo que sea pertinente.

- **Informes de “Fin de gestión” de la Administración:** Informes elaborados al finalizar el periodo de gobierno. Son emitidos por el ente externo evaluador y son dirigidos al Concejo de Gestión de la Política, a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Detallan el estado de

cómo entrega una administración a la siguiente, el avance de la implementación de la política y su plan de acción.

Deberán establecer recomendaciones y propuestas de cambio para reorientar lo que sea pertinente.

- **Informe “10 años de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos”:** Este informe es elaborado al cumplirse la mitad del horizonte de implementación de la Política. Es emitido por el ente externo evaluador al Concejo de Gestión de la Política, a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberá ser dado a conocer y publicado.

Deberá comprender un análisis detallado del camino recorrido por la administración en la tarea de implementar la política, detallando avances y obstáculos, apoyo requerido y cambio de rumbo o revisiones necesarias en la política.

- **Informe “20 años de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos”:** Este informe es elaborado al completarse la totalidad del plazo del horizonte de implementación de la Política. Es emitido por el ente evaluador externo y dirigido al Concejo de Gestión de la Política, a la Presidencia de la República, a los Concejos Presidenciales, a los medios de comunicación y al público en general. Deberá ser dado a conocer y publicado. Deberá comprender un análisis detallado del camino recorrido por la administración en la tarea de implementar la política, detallando avances logrados y próximas acciones.

Deberá establecer recomendaciones y propuestas de cambio para reorientar lo que sea pertinente, así como los próximos pasos recomendados para la gestión del sector.

Sistema de información para el Modelo de Gestión y Evaluación

Para la gestión y evaluación de la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Concejo de Gestión de la Política, a través de su brazo ejecutor, la Unidad de Gestión de la Política del MIVAH, diseñará un Sistema de Información.

Los objetivos del sistema de Información son:

1. Captar y sistematizar la información estratégica necesaria para la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
2. Facilitar el seguimiento de la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos

El Sistema de Información tendrá un módulo por cada Eje de la Política:

- Módulo Político-Administrativo
- Módulo Socio-Cultural
- Módulo Físico-Espacial
- Módulo Ambiental
- Módulo Económico-Financiero

La Unidad de Gestión de la Política, con apoyo del Concejo de Gestión de la Política, será la instancia encargada de administrar y dar mantenimiento al Sistema.

La información será brindada por las instituciones del Sistema Nacional Ordenamiento Territorial y Vivienda y será ingresada al Sistema de información, por la Unidad de Gestión de la Política

La naturaleza de los datos, que el Sistema mantendrá de forma actualizada, es la siguiente:

- Base de datos de necesidades de vivienda a escala cantonal
- Información de déficit habitacional a nivel cantonal y distrital, con su respectiva división en déficit cuantitativo y cualitativo
- Base de datos de zonas de desarrollo propuestas por los cantones de mayor déficit habitacional (cantones objetivo de los Programas de Acceso a Vivienda)
- Base de datos de terrenos públicos con vocación de desarrollo residencial
- Base de datos cantonal de zonas de riesgo con Informes Técnicos de Riesgo de la CNE (Nota: sustentada en informes vinculantes de la CNE que determinan que una o más viviendas están en zona de riesgo y deben ser reubicadas)
- Base de datos cantonal de cantidad de viviendas ubicadas de riesgo, con nivel de prioridad (Alto, Medio, Bajo)
- Proyectos de vivienda (construidos y en proceso)
- Proyectos de bono colectivo (construidos y en proceso)
- Proyectos de infraestructura clave y de servicios sociales, en proceso

9. Anexos Indicadores

ANEXO A - Indicadores de resultado

Eje	Objetivo	Indicador de resultado
Político Administrativo	Crear el Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos que operará bajo la dirección del MIVAH, para que integralmente vincule y coordine las políticas, planes, programas, proyectos, acciones estratégicas e intervenciones públicas y privadas, dirigidas a la satisfacción de las necesidades de vivienda de todos los estratos socioeconómicos, propiciando la participación activa de todos los actores sociales.	Sector de ordenamiento territorial y vivienda funcionando eficientemente a satisfacción de la ciudadanía, según medición de encuestas de percepción, elaborada y aplicada por el ente evaluador externo de la Política
Socio Cultural	Generar, en cada comunidad un hábitat inclusivo, participativo y seguro, mediante la planificación, el diseño y la ejecución de estrategias de intervención que contemplen el enfoque de derechos	Cohesión social, medida mediante encuesta de percepción, elaborada y aplicada por el ente evaluador externo
Físico Espacial	Reducir el déficit habitacional y desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, incluyendo edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento físico	Porcentaje de reducción del déficit habitacional, respecto a la línea base
Ambiental	Impulsar el desarrollo de asentamientos humanos en sitios seguros y en función de su sostenibilidad, incrementando la capacidad para atender eficazmente las emergencias y promoviendo el empleo de materiales constructivos amigables con el ambiente, el ahorro de energía, la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y la reducción en la producción de desechos sólidos del sector vivienda	Porcentaje de reubicación de las familias que habitan en zonas de riesgo, declaradas por la Comisión Nacional de Emergencia (CNE). Comparación respecto a la línea base, definida por el inventario inicial de familias que habitan en zonas de riesgo
		Porcentaje de nuevos proyectos de vivienda de interés social, que cuentan con la certificación de "Proyecto Eco-sostenible"
Económico Financiero	Fortalecimiento del SFNV, mediante la aplicación de instrumentos económicos y financieros novedosos	Aumento porcentual anual, de las operaciones formalizadas en el SFNV, atribuible a instrumentos económicos y financieros novedosos

ANEXO B - Indicadores de gestión

Eje	Tema	Acción estratégica	Indicador de gestión
Político Administrativo	1. Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos	Gestión política para la aprobación de la Ley de Creación del Sistema Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos	Porcentaje de avance en la aprobación de la Ley
		Implementación de un programa para la verificación de los procesos integrales y funcionamiento del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial y Vivienda	Porcentaje de implementación del programa para la verificación del funcionamiento de los procesos integrales del Sistema
		Fortalecimiento y modernización de las instituciones del sector, dotándolas de recursos técnicos, que le permita gestionar y evaluar las políticas públicas y los planes nacionales de vivienda y de ordenamiento territorial (MIVAH, INVU, BANHVI)	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Programa
		Gestión política para la aprobación de la Ley del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH	Porcentaje de avance en la aprobación de la Ley
		Fortalecimiento y modernización de las instituciones del sector (INVU, MIVAH, BANHVI)	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Programa
	2. Participación	Creación y fortalecimiento de espacios y metodologías de participación ciudadana en la planificación, gestión y evaluación de vivienda, asentamientos humanos y ordenamiento territorial	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Programa
	4. Trámites	Simplificación y racionalización de los trámites para proyectos de vivienda	Porcentaje de trámites simplificados, actualizados o eliminados
		Actualización permanente de la plataforma digital y expediente electrónico para agilizar los trámites del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Programa
	5. Sistemas de Información	Creación y coordinación de un sistema de información digital a escala nacional, regional y cantonal sobre necesidades de vivienda y asentamientos humanos	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Sistema

Socio Cultural	1. Integración y cohesión social:	Construcción, reforma, aplicación y evaluación de instrumentos y lineamientos para la implementación y de medición del mejoramiento de la cohesión social en el sector vivienda	Porcentaje de avance en la construcción del Programa de cohesión social
	2. Diversidad y vulnerabilidad	Emisión de normas técnicas de diseño universal y accesibilidad para vivienda	Porcentaje de avance en la elaboración de las directrices
	3. Género y vivienda	Diseño de directrices que apliquen estrategias de equidad de género, en materia de vivienda y asentamientos humanos	Cantidad de directrices de diseño, emitidas, que incorporan las necesidades de género en materia de vivienda y asentamientos humanos
	4. Mejoramiento de Barrios	Puesta en práctica de metodologías para la intervención integral con el Programa de Bono Colectivo, con enfoque sociocultural, para que los barrios cuenten con espacios para mejorar las condiciones de habitabilidad y convivencia	Porcentaje de proyectos, de Bono Colectivo, a los cuales se les aplicó la directriz
Físico Espacial	1. Déficit habitacional	Construcción y actualización, en conjunto con las municipalidades, de una base de datos de necesidades y recursos cantonales, que provea una guía para la planificación de la atención de la demanda en materia de vivienda y asentamientos humanos	Porcentaje de avance en la elaboración de la Base de datos
		Incentivar, por medio de "Programas de Vivienda Accesible", diseñados en conjunto con las municipalidades, la construcción de vivienda de interés social y de clase media, en los 20 cantones de mayor déficit habitacional del país (los cuales concentran el 55% del déficit habitacional total)	Porcentaje de avance en la implementación de la del Programa de Vivienda Accesible en los 20 cantones con mayor déficit
	2. Deterioro estructural de la vivienda	Evaluación y fortalecimiento de los instrumentos que ha dispuesto el Sistema Financiero para atender el déficit cualitativo del parque habitacional (RAMT y otros)	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Plan
	3. Renovación urbana	Emisión y rediseño de normativa, en materia de renovación urbana, que facilite y promueva un mejor aprovechamiento (residencial, productivo y recreativo) de las zonas públicas y privadas de las ciudades	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Reglamento

	4. Infraestructura, servicios sociales, equipamiento urbano y espacios públicos	Diagnóstico y planificación intersectorial de las necesidades e inversiones públicas requeridas en infraestructura y servicios sociales	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Plan
	5. Ciudades compactas	Elaboración de lineamientos y directrices que fomenten ciudades caracterizadas por la alta y mediana densidad, polifuncionales y sostenibles	Cantidad de lineamientos y directrices emitidos en la materia
	6. Ordenamiento territorial	Planificación, ejecución y evaluación de las inversiones a largo plazo, en materia de vivienda y asentamientos humanos, en concordancia con los planes de desarrollo nacional, regional, subregional y urbano, y en sincronía con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Plan
	7. El diseño	Revisión y fortalecimiento de las directrices del SFNV, que fomentan el diseño de calidad estética arquitectónica de proyectos de vivienda de interés social, de bono comunal y mejoramiento de barrios, contemplando la diversidad cultural, climatológica, la equidad de género, la accesibilidad, belleza escénica y paisajística, con el fin de que los proyectos tengan identidad y congruencia sociocultural con su entorno y las características de la población beneficiaria	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación de la directriz
		Creación de un premio nacional para estimular y reconocer el diseño integral de los Proyectos de Vivienda de interés social, bono comunal y mejoramiento de barrios	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación de la concurso nacional
	8. Calidad de las inversiones del Estado	Fortalecimiento de las capacidades técnicas, de los mecanismos de inspección y de verificación de la calidad (para terrenos, materiales y procedimientos constructivos), de las obras financiadas por el SFNV	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Plan de fortalecimiento
Ambiental	1. Prevención del riesgo	Diseño, ejecución y evaluación de un plan interinstitucional (MIVAH, CNE, IFAM y Municipalidades) de ubicación de proyectos habitacionales, para familias que viven en zona de riesgo de cada cantón	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Plan

	2. Viviendas afectadas por desastres naturales	Protocolo de atención de emergencias, que contemple la coordinación interinstitucional en las actividades de evaluación de daños, sistematización de información y comunicación, para los eventos de emergencia en el componente vivienda	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Protocolo
		Modernización del marco jurídico, administrativo y técnico para simplificar los trámites de gestión de los proyectos de vivienda originados por la emergencia	Porcentaje de avance en la elaboración de la Propuesta
	3. Cambio climático	Diseño, ejecución y evaluación de un plan nacional de acciones para la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático en el sector vivienda	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Plan
	4. Gestión residencial del recurso hídrico	Diseño, ejecución y evaluación de directrices sobre mejores prácticas de uso, consumo y disposición del recurso hídrico en los proyectos de vivienda	Porcentaje de avance en la elaboración de las directrices
Económico Financiero	1. Incremento y optimización de los recursos financieros para los programas de vivienda	Gestión política para la consecución de fondos financieros nacionales e internacionales para el SFNV	Porcentaje de incremento de los fondos disponibles para el SFNV
		Emisión de directrices para complementar la asignación del bono ordinario de la vivienda con crédito, según la capacidad de pago de los beneficiarios	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación de la directriz
	2. Acceso a la Vivienda para la Clase media	Impulso a modelos de financiamiento para vivienda, basados en Fondos de Inversión Inmobiliarios, Fondos de Pensiones, Leasing Financiero y Fideicomiso de titularización	Número de nuevos productos financieros, que permitan la obtención de vivienda a la clase media
	3. Acceso a terrenos	Creación y mantenimiento de un sistema de información de terrenos públicos y/o privados, disponibles y aptos para el desarrollo residencial y de proyectos de vivienda	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación de sistema de información
	4. Alianzas público-privadas	Impulsar las asociaciones público-privadas, para la gestión de proyectos mixtos en los que se pueda utilizar terrenos públicos e inversiones privadas de vivienda	Número de proyectos construidos bajo el esquema de la alianza público-privado
	5. Titularización y mercado secundario de hipotecas	Estimular la creación de las condiciones para desarrollar un mercado secundario que permita el financiamiento de viviendas de clase media a largo plazo	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación de la Estrategia