

5.2



Vivienda y
equipamiento social

TABLA DE CONTENIDOS

5.2.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	4
Incidencia demográfica en la planificación de la GAM.....	5
5.2.2. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA DIMENSIÓN.....	8
5.3.3. VIVIENDA EN LA GAM.....	11
Antecedentes.....	11
La vivienda de interés social en la GAM.....	12
Repoblamiento.....	12
CDI y la vivienda.....	13
Condición de la vivienda individual.....	13
Condición de la vivienda en condominio.....	16
Condición de la vivienda en tugurio.....	18
5.2.4 ACCESO DE LA POBLACIÓN A LOS RECURSOS SOCIO TERRITORIALES.....	21
Criterios para distribuir el equipamiento en el territorio.....	21
La exclusión social y los territorios sociales.....	22
Planificación de los asentamientos humanos de acuerdo con su tendencia.....	25
CDI como medio de inclusión y de.....	39
desarrollo social.....	39
5.2.5 ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y CIUDAD...61	
Núcleos de Convergencia Intergeneracional, NCI..62	
Movilidad.....	63
5.2.6 EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACIÓN.....	65
CDI y equipamiento de salud.....	68

CDI y equipamiento educativo.....	73
5.2.7 ASENTAMIENTOS EN PRECARIO.....	76
Propuesta de intervención de Asentamientos en condición de precario y tugurio.....	79
Políticas socioeconómicas urbanas para prevenir los asentamientos en precario.....	87
Dinamización de Tierra Vacante.....	89
Banco de Tierras.....	90
Política tributaria con equidad.....	93
El cobro de valorización generada por el Estado....	94
Áreas de Especial Interés Social, AEIS.....	96
5.2.8 CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.....	100
Diseño, rehabilitación y construcción bioclimática (sostenible).....	102
5.2.9 Urbanismo desde la perspectiva de género..	109
ANEXO 1.....	115
ANEXO 2.....	127
ANEXO 3.....	136
ANEXO 3.....	138
REFERENCIAS.....	139

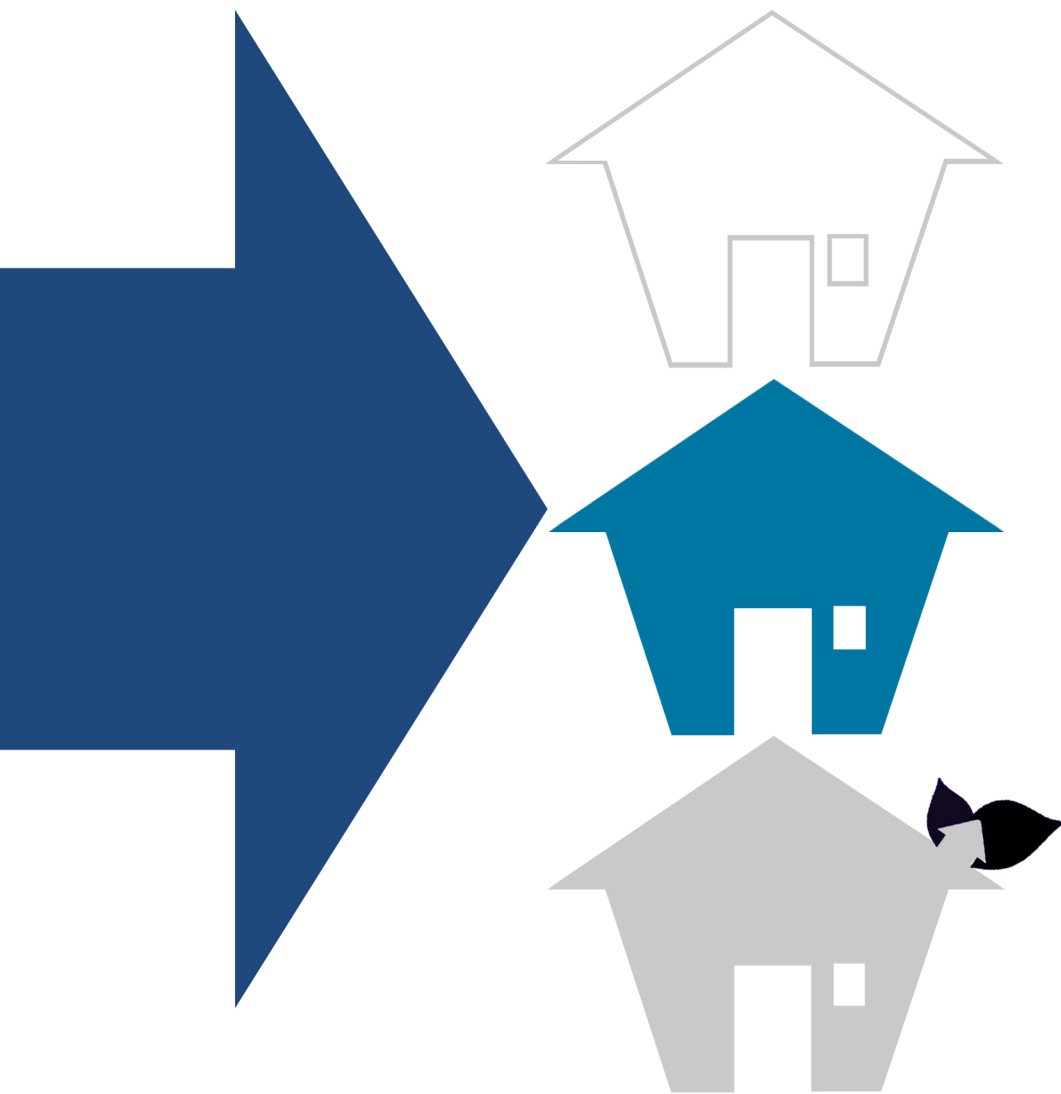
CUADROS

Cuadro 5.2.1-1. Indicadores del GAM. FUENTE: Censo de población 2011. INEC.....	7
Cuadro ES-5.2.4.-1 Distritos con tendencias urbanas a preservar. FUENTE PRUGAM 2009.....	29
Cuadro ES-5.2.4.-2 Distritos por densificar. FUENTE PRUGAM 2009.....	32
Cuadro ES-5.2.4.-3 Distritos con Tendencias Urbanas por articular. FUENTE PRUGAM 2009.....	36
Cuadro ES-5.2.4.- 4 Distritos con tendencias urbanas por revertir. FUENTE PRUGAM 2009.....	39
Cuadro ES-5.2.4.-5 Propuesta de asentamientos humanos y jerarquía de CDI según distrito. FUENTE PRUGAM 2009.....	55
Cuadro ES-5.2.4.-6 Intervenciones propuestas por tipo de tendencias urbanas. Fuente PRUGAM 2009.....	59
Cuadro ES-5.2.4.-7 Caracterización de jerarquías de CDI. FUENTE PlanGAM 2013.....	61
Cuadro ES-5.2.6.-1 Cantones con más EBAIS de los requeridos al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.....	68
Cuadro ES-5.2.6.-2 Cantones con déficit de EBAIS al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.....	68
Cuadro ES-5.2.6.-3 Cantones con problemas de EBAIS al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.....	68
Cuadro ES-5.2.6.-4 Propuesta de infraestructura de salud según jerarquía de CDI.....	70
Cuadro ES-5.2.7.-1 Clasificación de los asentamientos en precario de la GAM. FUENTE PRUGAM 2009.....	80
Cuadro ES-5.2.7.-2 Reglamentación de protección del recurso hídrico.....	88
Cuadro ES-5.2.9.-1 Recomendaciones en materia de género.....	115

FIGURAS

Figura ES-5.2.3-1. Condición de vivienda de Casa Independiente.....	17
Figura ES-5.2.3-2. Condición de vivienda de Casa en Condominio.....	19
Figura ES-5.2.3-3 Condición de vivienda de Tugurio.....	21
Figura ES-5.2.4.-1 Territorios Sociales del GAM. FUENTE PRUGAM 2009.....	26
Figura ES-5.2.4-2 Vista aérea de la laguna de cachi y el valle de Orosi. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.....	28
Figura ES-5.2.4.-3 Distritos con tendencia urbanas a preservar. Fuente PRUGAM 2009.....	30
Figura ES-5.2.4.-4 Distritos con tendencias urbanas a densificar.....	33
Figura ES-5.2.4-5 Vista aérea del distrito de Sánchez, Cantón de Curridabat. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.....	34
Figura ES-5.2.4-6 Vista aérea del sector de Bri Bri en rincón grande de pavas. Detrás la Planta Eléctrica de Electriona en la Uruca y al fondo Ciudad Cariari en San Antonio de Belén. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.....	35
Figura ES-5.2.4.-7. Distritos con tendencia urbana a articular.....	37
Figura ES-5.2.4.-8 Vista aérea del asentamiento informal de la Carpio, en La Uruca. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.....	38
Figura ES-5.2.4.-9 Distritos con Tendencias Urbanas por revertir.....	40
Figura ES-5.2.4.-10 Planificación de asentamientos humanos para el cantón de Alajuelita según territorios sociales. Fuente: PlanGam 2013.....	41
Figura ES-5.2.6.-1 Resumen de la situación de equipamientos de EBAIS al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.....	69
Figura ES-5.2.6.-2. Cobertura educativa a nivel preescolar según la población al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.....	72
Figura ES-5.2.6.-3. Cobertura educativa a nivel preescolar según la población al 2030. Fuente PRUGAM 2009.....	73
Figura ES-5.2.6.-4. Cobertura educativa a nivel secundaria según la población al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.....	74
Figura ES-5.2.6.-5. Estrategia para la infraestructura educativa en CDIs.....	75

Figura ES-5.2.7.-1 Clasificación de los asentamientos en precario de la GAM. FUENTE PRUGAM 2009.....	79
Figura ES-5.2.7-2 Asentamiento en precario 1 de mayo. San Juan de Dios de Desamparados. Fuente: Equipo PlanG.....	81



5.2.1. Situación actual

5.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

Las tendencias urbanas actuales de la GAM son desordenadas, dispares, de carácter lineal y de baja densidad, impactan de manera negativa las zonas agrícolas y forestales, además de promover el abandono de los centros de ciudad. La escasa vinculación con los inversionistas privados, ha desarticulado los conceptos de vivienda, urbanismo y la noción de “hacer ciudad”.

Para el presente análisis se utilizaron los datos de población del Censo 2011 y las proyecciones de población del Censo 2000 por parte del INEC. Es importante aclarar que se procederá a actualizar la información toda vez se tengan las proyecciones oficiales del Censo 2011.

INDICADOR	GAM 2013
Número de habitantes	2 268 248
Tasa crecimiento	2,24
Porcentaje de población del país	52,7%
Empleo (tasa de ocupación)	51,8%
Tasa de desempleo	3,4%
Cobertura educación	Primaria: 95,1% Secundaria: 84,4%
Cantidad de viviendas	662 706 (48,7% de todas las viviendas del país)
Cantidad de viviendas en mal estado	43 278
Porcentaje de viviendas desocupadas	6,6%
Porcentaje de viviendas ocupadas alquiladas	24,6%
Porcentaje de viviendas ocupadas en condominio	3,4%
Porcentaje de viviendas ocupadas en edificios de apartamentos	5,7%
Número de viviendas unifamiliares	657 039

Cuadro 5.2.1-1. Indicadores del GAM. FUENTE: Censo de población 2011. INEC

INCIDENCIA DEMOGRÁFICA EN LA PLANIFICACIÓN DE LA GAM

Los datos del Censo 2011 son un insumo determinante para tener una base de decisión clara sobre el panorama de demanda y el perfil demográfico al que se enfrentan las ciudades y territorios de la GAM y, por lo tanto, plantear un esquema de planificación del territorio que sea coherente con la realidad actual y, a su vez, con las proyecciones.

Al analizar los datos se hace evidente una clara caída en la fecundidad, sumado a una baja mortalidad y a una esperanza de vida estable, en conjunto con un flujo de inmigración más estable y una mayor emigración de costarricenses. Estos son los principales factores que han generado la reducción en el ritmo de crecimiento de la población.

El dato que permite verificar esta situación es el de los nacimientos. Durante la última década los nacimientos pasaron de 19,9 por cada 1 000 habitantes en el año 2000 a 15,5 nacimiento por cada mil habitantes en el año 2011.

La disminución promedio de hijos por mujer es

una tendencia que se ha acentuado con el pasar de los años. En el 2000 cada mujer tenía en promedio 2,39 hijos.

En el 2011 esta cifra pasó a ser 1,8 veces, inferior a la tasa de reemplazo.

Así las cosas, al analizar la información conjunta del Censo, las cifras indican una tendencia hacia el envejecimiento de la población, y los nacimientos son insuficientes para reemplazar a aquellas personas que salen de la edad económicamente productiva.

Se visualiza, por lo tanto, la necesidad de poner particular atención en la planificación de la GAM a la ubicación de los servicios de salud y a la reformulación del equipamiento educativo.

Los 5 cantones más poblados de la GAM (con más de 100 000 habitantes) son: San José: 287 619 hab., Alajuela: 254 567 hab., Desamparados: 207 082 hab., Cartago: 147 882 hab. y Heredia: 123 067 hab. Anexo 1.

El Censo 2011 revela que se mantiene un porcentaje de población a nivel nacional que se desplaza entre cantones (10,4 %), así como un porcentaje mayor de movilización entre cantones de la GAM (46 %). En esta dinámica sobresale el hecho de que la dirección de

los flujos se presenta del centro a la periferia urbana en cantones como los del norte de Heredia o en Cartago.

En un estudio realizado por Wendy Molina y Jorge Barquero del Centro Centroamericano de Población de la Universidad de Costa Rica, sobre los factores de atracción y expulsión presentes en los cantones, señala que *“es claro que son los cantones más dinámicos económicamente, con mayor desarrollo y oferta inmobiliaria y laboral, más densamente poblados y que se ubican en los centros urbanos, los que debido a éstas características atraen y expulsan población. Por el contrario, los cantones de baja migración, se caracterizan por un mercado inmobiliario y laboral menos activo, dada su vocación agrícola y su lento crecimiento del parque habitacional”*.¹

También indica dicho estudio que *“Ciertamente, la zona rural de la GAM no participa de forma importante en la migración interna de la GAM, no se presentan flujos importantes ni de entrada ni de salida de población a este anillo borde, y si bien la migración interna de la GAM tiene una dirección del centro hacia la periferia, lo es hacia una periferia inmediata pero no hacia zonas*

rurales, con lo cual la contraurbanización a lo interno de la GAM no es una realidad". 2

5.2.2. Conceptualización de la dimensión

1. Molina, W. Barquero, J. (2008). Estudio de aspectos sociales de la GAM. San José, C.R. Consultado en octubre 2013.

2 IBID.



5.2.2. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA DIMENSIÓN

El Plan GAM 2013 pretende recuperar la ciudad bajo un esquema de Centralidades Densas Integrales (CDI).

Como se describe en la Dimensión Urbano Regional, las CDI consideran la vivienda vertical como el centro del sistema urbano, complementándose con los conceptos de compacidad y uso mixto del suelo. De la misma manera, la distribución equitativa, tanto de los servicios básicos como de telecomunicaciones, son garantes de igualdad de oportunidades, por lo que este plan los considera mecanismos de inclusión y desarrollo social y se configuran como ejes fundamentales de la Dimensión de Vivienda y Equipamiento Social.

Para la consolidación del modelo de CDI, el Plan GAM 2013 considera importante valorar y distribuir equitativamente los recursos socio territoriales, considerar las implicaciones del envejecimiento de la población en la ciudad, proponer modelos que mejoren el acceso de vivienda a las clases media y baja, orientar la distribución de equipamiento de

educación y salud con miras a los requerimientos del 2030, partiendo del panorama reciente, brindado por los datos demográficos y sociales del Censo 2011. Finalmente, se brindará una estrategia de acción para la atención de asentamientos en condición de precario y tugurio y las directrices idóneas para sus tratamientos. Con esto se busca adecuar la oferta de equipamientos colectivos a los cambios demográficos y a las proyecciones de desarrollo, mejorando las condiciones del suelo urbanizado y reduciendo los índices de vivienda informal dentro de la GAM.

En resumen, esta dimensión pretende alcanzar los siguientes propósitos:

- Lograr una adecuada distribución de los asentamientos humanos, los equipamientos y recursos sociales en el territorio, partiendo de un modelo urbano sostenible.
- Promover una ciudad accesible para toda la población.
- Dar un adecuado tratamiento a los asentamientos en condición de precario y tugurio.
- Promover la sostenibilidad en el diseño y la construcción de la vivienda y del equipamiento

social.

En esta dimensión el Plan GAM 2013 se sustenta, fundamentalmente, en los estudios y las propuestas desarrolladas por el Plan Regional y Urbano de la Gran Área Metropolitana, PRUGAM, específicamente en lo concerniente al Sistema Social, realizando las actualizaciones correspondientes, principalmente derivadas del Censo 2011.

5.2.3. Vivienda en la GAM



5.2.3 VIVIENDA EN LA GAM

ANTECEDENTES

Desde hace décadas se promovió en Costa Rica la urbanización de zonas periféricas como una solución a la problemática de vivienda del país. Sin embargo, esto se realizó sin planes de ordenamiento, lo que a la larga provocó muchos de los problemas existentes debido a la dispersión urbana.

Es así como se impulsaron proyectos y mega proyectos de viviendas de interés social, que se enfocaban en la cantidad y no en la calidad, tanto de la construcción como del entorno urbano.

Poco a poco las ciudades importantes se convirtieron en zonas de paso de fuentes de empleo y las ciudades periféricas en ciudades dormitorio. Ciudades como San José dejan de ser importantes para desarrollos habitacionales pasando las viviendas a convertirse en oficinas, aumentando los precios de los terrenos y los desarrollos de una planta. Así mismo, la construcción de condominios y centros comerciales alejados de los centros urbanos acentúa la dependencia

del automóvil, fragmentando la ciudad y perdiéndose la cohesión social.

Entre las secuelas del desarrollo disperso de la GAM, está la aparición de asentamientos en condición de precario y tugurio en donde se hacen necesarias propuestas de intervención en la esfera física, a nivel social (para empoderar a las comunidades a tomar en sus manos su propio desarrollo) y a nivel legal (para potenciar cambios en la legislación actual, que ayuden a legitimar y concretar las acciones a implementar). Todo esto siempre y cuando los asentamientos no se encuentren en áreas de fragilidad ambiental que imposibiliten la permanencia en sus emplazamientos (ver apartado 5.2.7) Las políticas de vivienda de interés social, basadas en cantidad y no en calidad, generan mayor segregación social y urbana, así como la pérdida en la calidad del hábitat.

Los conjuntos residenciales son los que por lo general ocupan más espacio en una ciudad. Las tendencias inmobiliarias actuales han creado la idea de que entre más alejado de la ciudad se habite, mejor será la calidad de vida. El desarrollo futuro de las unidades habitacionales debe de evolucionar hacia

una ciudad más compacta.

Según datos del Censo del 2011, analizados por FUPROVI en el estudio “Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2012”, las Necesidades de Vivienda Nueva (NVN), que se obtiene de restar la cantidad de viviendas regulares o buenas con hacinamiento al Déficit Habitacional, indica que los cantones con más cantidad de población y hogares son los que tienen mayor NVN. Al interior de la GAM, las cabeceras de provincia como San José, Alajuela, Cartago y Heredia son los distritos que presentan mayor NVN y mayor cantidad de hogares. En este aspecto, la ayuda que puedan brindar los Bonos Familiares de Vivienda no juega un papel importante para disminuir la NVN en el GAM, como lo hacen fuera de la Región Central.

LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA GAM

La respuesta a las necesidades de vivienda tradicionalmente ha sido urbanizaciones para todos los estratos sociales, y condominios para las clases altas. Los condominios surgen como enclaves de refugio para la

clase alta, en su búsqueda de seguridad, lujo y espacios verdes.

Esta polarización entre clase alta y clase baja favorece la fragmentación de la ciudad en bloques de pobreza y riqueza. Por esto es importante el abordaje de la problemática de los asentamientos en condición de precario y tugurio desde una visión que tome en cuenta las implicaciones sociales, culturales y de género.

REPOBLAMIENTO

El repoblamiento de los centros urbanos debe enfocarse hacia un usuario compatible con el concepto de vivienda en altura. La ciudad, como factor de desarrollo sostenible, debe considerar la participación ciudadana, la gobernabilidad de la ciudad, la calidad y la seguridad del espacio público, así como modernos instrumentos de planificación.

“En informes sobre la situación de la vivienda en el país, de años anteriores, FUPROVI ha venido planteando la necesidad de recuperar la ciudad para los pobladores, ya que es en ella, donde se concentra la mayor inversión y cobertura en infraestructura y

*servicios, así como en fuentes de trabajo. El vivir en la ciudad, además de los beneficios de la infraestructura y servicios existentes, disminuye los costos y tiempos en transporte."*³

CDI Y LA VIVIENDA

Los CDI buscan propiciar el desarrollo de conjuntos de vivienda bajo el concepto de compacidad. Esto implica densificar al mismo tiempo que se provee del equipamiento necesario para garantizar el acceso a los recursos socio territoriales.

Aun cuando los centros de ciudad estén bien equipados con infraestructura y tengan capacidades de carga ambiental adecuados para soportar el repoblamiento, es necesaria una estrategia adecuada que permita revertir la tendencia actual, en la cual se construyen viviendas en la ciudad a precios muy altos, accesibles sólo a una clase social específica.

Existe entonces la necesidad de retomar y revivir la ciudad como espacio de coexistencia e integración social. Por lo tanto, se debe garantizar el acceso a

3 Fundación Promotora de la Vivienda (FUPROVI). (2012). Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica. Consultado en septiembre 2013.

vivienda a precios asequibles a la toda la población, haciendo uso de herramientas que permitan reducir los precios desproporcionados que responden a un modelo inmobiliario especulativo.

Entre las estrategias que se proponen están: la dinamización de tierra vacante, la creación de un banco de tierras, el derecho preferencial de compra, entre otros, que se detallan en el apartado 5.2.8.

CONDICIÓN DE LA VIVIENDA INDIVIDUAL

Los datos del Censo 2011 muestran una clara tendencia del déficit cualitativo (30% aproximadamente) del parque habitacional en los cantones centrales, entre los que destacan Alajuelita, Aserrí, Santo Domingo, Goicoechea, Tibás y Desamparados. Estos cantones conforman un polígono alrededor de San José, compartiendo condiciones comunes respecto al déficit cualitativo (entre 6 y 8 % de su territorio) y al déficit cuantitativo (entre 23 y 33%). Esto muestra que existe una marcada y clara necesidad de implementar acciones de regeneración (déficit cualitativo) y de renovación urbana (déficit cuantitativo), así como de incorporar

programas específicos en los planes reguladores locales para estas dos acciones.

Esta tendencia se explica al ser cantones con territorio urbanizable agotado o muy limitado, o que han recibido importante presión de inmigración. Al analizar los datos de condición de vivienda de casa independiente en la GAM, en conjunto con los datos demográficos, se identifica que esta condición se complementa con tasas decrecientes de población, que contrastan con cantones periféricos que están absorbiéndola en función de la disposición de suelos libres a menor costo reflejado en una oferta de vivienda creciente, con el agravante de no existir infraestructura urbana y de soporte para la misma, lo cual significa un alto costo para el estado y el ciudadano (costo de infraestructura y de transporte).

Por lo tanto se recomiendan acciones de focalización y localización de incentivos, inversión pública y acciones específicas dentro de los planes reguladores hacia la consolidación de los CDI.

Se identifica una tendencia de déficit de vivienda en menor proporción en cantones periféricos, lo que significa que es un caso a tomar en cuenta para

conservar esta condición y evitar un efecto centrífugo del déficit del centro a cantones periféricos. Esta condición sucede también en cantones que tienen mayor área fuera del anillo de contención urbano. Tal es el caso de Oreamuno, Alvarado, Barba, Santa Bárbara, San Isidro, entre otros.

Se denota que existe un área en particular que requiere, como se ha mencionado antes, atención específica. Se trata del polígono Alajuelita-Desamparados-Aserri, ya que en esta área se manifiestan dos condiciones particulares:

1. Tasas proyectadas más alta de crecimiento poblacional.
2. Porcentajes más altos de déficit de vivienda.

Para revertir esta tendencia se requiere de la concertación de políticas públicas.

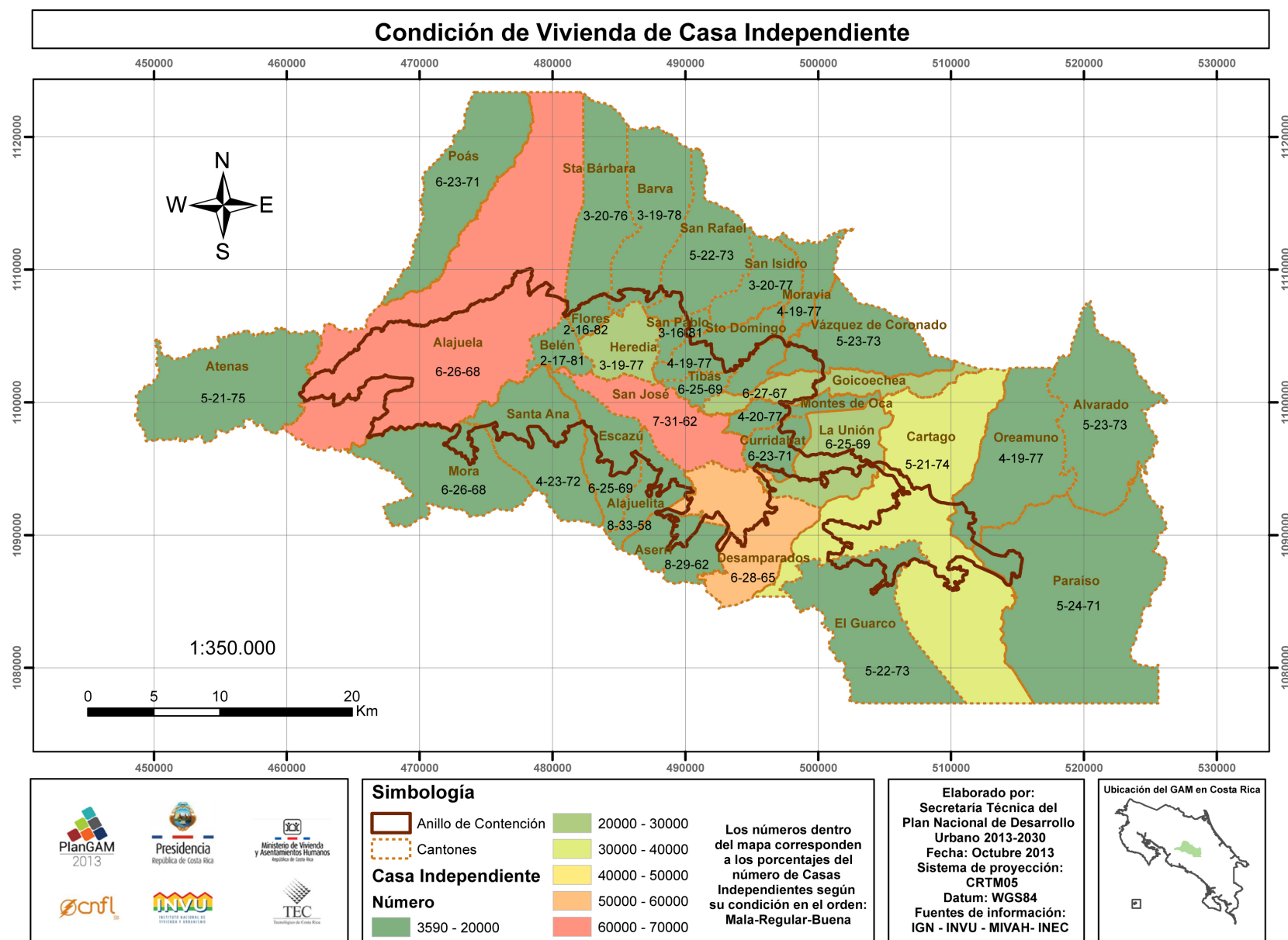


Figura ES-5.2.3-1. Condición de vivienda de Casa Independiente.

CONDICIÓN DE LA VIVIENDA EN CONDOMINIO

La figura ES-5.2.3- 2 muestra concentración del modelo habitacional en condominio en los cantones en los que se concentra la población de mayor poder adquisitivo, tal es el caso de Santa Ana, Escazú, San José Centro, Heredia, Curridabat, entre otros.

Evidentemente hay un contraste muy marcado entre los cantones señalados y sectores como el de los cantones de Cartago y del norte de Heredia, que muestran poca utilización de este modelo habitacional.

Los condominios verticales pueden ser un recurso estratégico en el modelo de consolidación de los CDI. El condominio vertical es una figura muy eficaz para limitar el desarrollo predio a predio y lograr organizar la propiedad conjunta de edificios en dinámicas de renovación urbana, incentivando un esquema de usos mixtos.

Los condominios horizontales deberían tener un tratamiento más cauteloso, asegurando su debida integración a la estructura urbana regional; en este sentido debe desestimarse la construcción de

condominios horizontales cerrados que contribuyen a la fragmentación de la ciudad.

Las propiedades en condominios horizontales a escala muy grande no son deseables en entornos urbanos de CDI, ya que bloquean la accesibilidad peatonal y las posibilidades de extender ejes de infraestructura pública.

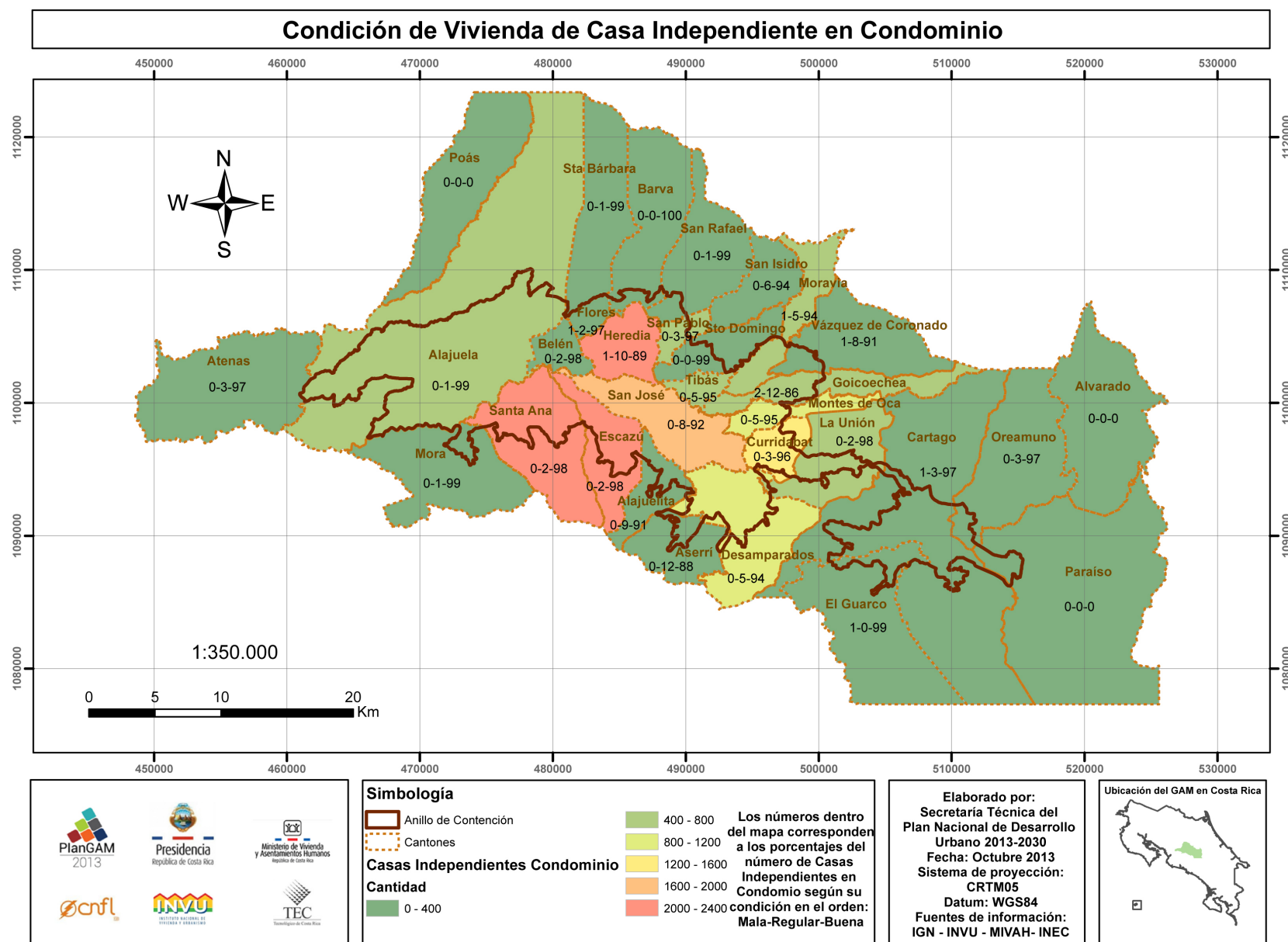


Figura ES-5.2.3- 2. Condición de vivienda de Casa en Condominio.

CONDICIÓN DE LA VIVIENDA EN TUGURIO

La vivienda en tugurio se concentra en la zona central de la GAM y, en menor medida, en la periferia inmediata, siendo Alajuelita y San José los cantones más impactados.

Es necesario realizar un análisis detallado de cada uno de los asentamientos en precario, para convertirlos en CDI o articularlos al CDI más cercano, vinculando infraestructuras y accesibilidad e implementando programas de mejoramiento, siempre y cuando sus características de magnitud y su condición ambiental y de riesgo lo permitan. Estos casos deberían estar asociados a planes especiales dentro de los Planes Reguladores Cantonales.

En casos extremos, en los que se requiera de una reubicación total o parcial, según su condición de riesgo y vulnerabilidad, se deberá redireccionar la población hacia un CDI, tratando, en primera instancia, fortalecer y aprovechar infraestructuras subutilizadas.

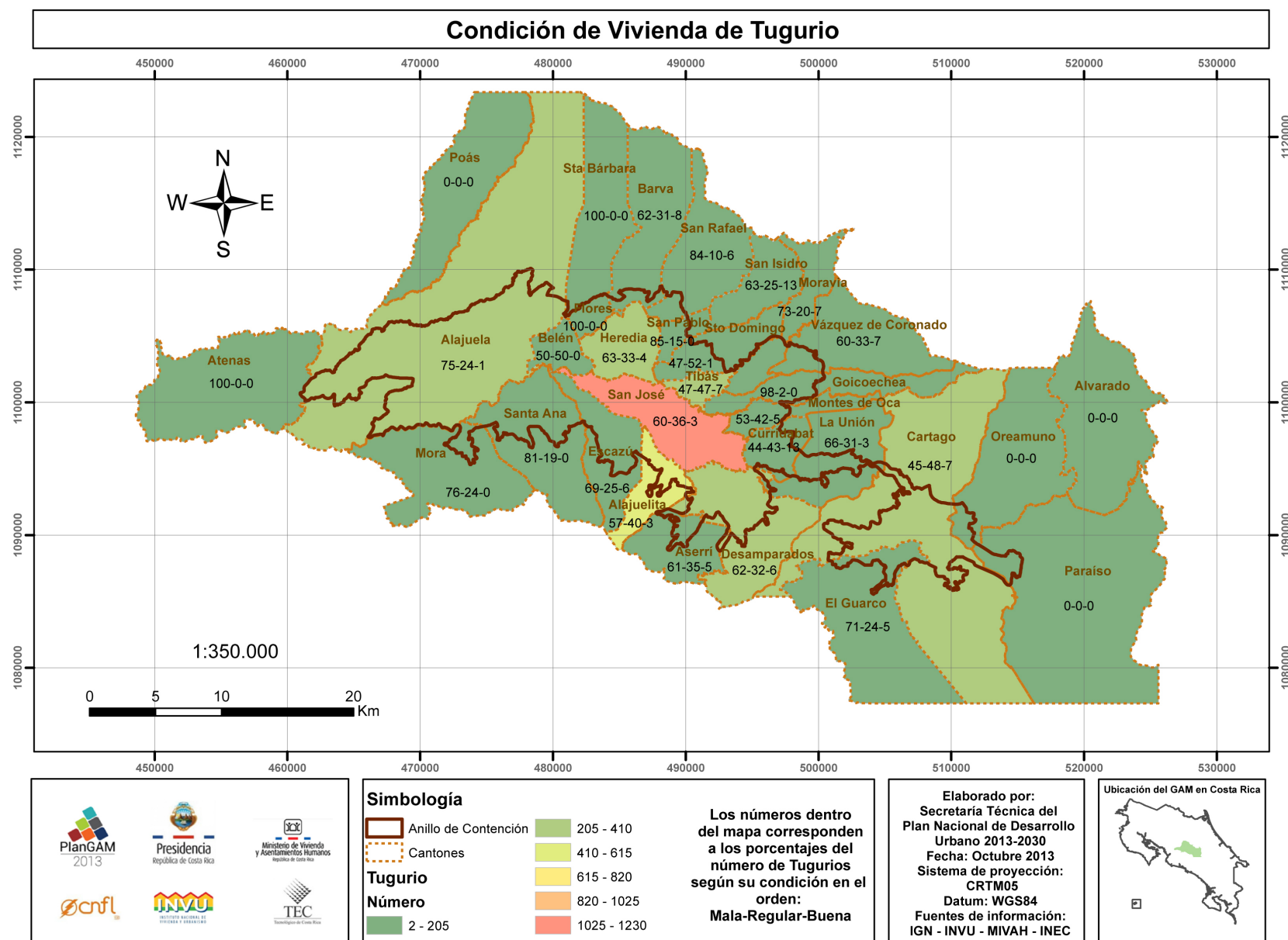


Figura ES-5.2.3.-3 Condición de vivienda de Tugurio.



5.2.4. Acceso de la poblacion a los Recursos Socio Territoriales

5.2.4 ACCESO DE LA POBLACIÓN A LOS RECURSOS SOCIO TERRITORIALES

La función de los recursos socio territoriales es la de fomentar la interacción de grupos sociales, lograr conectividad territorial, promover el intercambio de flujos socioeconómicos y lograr una atención constante para el sector público, privado y la sociedad en general dentro del funcionamiento del sistema urbano.

La carencia de dicho equipamiento contribuye a consolidar situaciones de exclusión social para las comunidades. La localización de estas carencias, o superávits, no es casual, pues son producto de razones claras y concretas, pero de dinámicas complejas, como elementos históricos o directrices modernas.

Aunque el equipamiento suele considerarse como público, el sector privado también es responsable de generar recursos territoriales que activen procesos urbanos. El equipamiento debe concebirse bajo las demandas de los usuarios de la ciudad, por lo que las mismas están condicionadas al tipo de población. La satisfacción de estas demandas en términos de inversión y priorización está condicionada por la capacidad de

hacer valer las demandas ante el gobierno o la inversión privada. Los caminos pueden ser políticos, económicos, o mediante la apropiación y percepción del espacio.

Algunos equipamientos que juegan roles importantes en la constitución y consolidación de territorios sociales son: la banca privada, zonas industriales y comerciales, áreas de recreo, hoteles, red vial, paradas de buses, centros de atracción, clínicas, hospitales, carreteras, calles, caminos, escuelas, colegios públicos y privados, estaciones de bomberos, etc.

CRITERIOS PARA DISTRIBUIR EL EQUIPAMIENTO EN EL TERRITORIO

Para establecer criterios de distribución del equipamiento en el territorio median los diversos niveles de poder de los habitantes, los rasgos geográficos, político-administrativos, socioeconómicos y culturales.

Para la GAM, el peso histórico en la conformación urbana sigue jugando un papel importante en la manera en que se instala el equipamiento en el territorio.

En el caso de la salud y la educación, durante

veinte años el equipamiento nuevo ha disminuido, y no ha estado vinculado a la planificación del aumento y composición de población, capacidad de mantener la inversión, cumplimiento de estándares de calidad o funcionalidad micro regional. Por el contrario, ha obedecido a las necesidades locales de grupos particulares, que validan sus demandas utilizando medios no regulados como articulación comunal o mediante la atracción de inversión privada para satisfacer una demanda local.

LA EXCLUSIÓN SOCIAL Y LOS TERRITORIOS SOCIALES

La exclusión social se puede explicar como la discriminación que sufren las personas que pertenecen a ciertos grupos, con el consecuente rechazo en la participación en ciertas actividades e interacciones sociales. Por lo tanto, la exclusión social se puede considerar como la expresión más extrema de las desigualdades sociales. Este fenómeno es multidimensional y se trata del ejercicio de poder de un grupo social contra otro al que se le rechaza y se le

niega la ciudadanía. La exclusión se materializa en el hogar y el Estado amplifica el fenómeno al desarrollar políticas sociales que no resultan universales.

La mejor forma de revertir el aumento de la brecha social, es a partir de la planificación adecuada en la distribución, tanto de la población como de los recursos, a lo largo del territorio.

En la GAM, con el objetivo de abordar la problemática social, se han desarrollado diversos estudios que incluyen las características de la población con relación a las condiciones demográficas, socioeconómicas y de acceso a los recursos urbanos. También se realizó una Encuesta de Hogares de la GAM (2007), que llevó a determinar el índice de exclusión social en 5 niveles (el Territorio Social Nivel 1 corresponde a la mayor capacidad de inclusión, mientras que el Territorio 5 refleja una mayor incidencia de la exclusión). Estos 5 niveles se definieron a partir de variables tales como: inserción laboral, calidad del empleo, nivel educativo, acceso al seguro social, acceso a vivienda, abastecimiento a redes básicas y a servicios urbanos periódicos.

Territorio Social Nivel 5: 23 distritos. Corresponde a

los distritos limítrofes de la GAM, los cuales se caracterizan por ser rurales con vocación agrícola y baja densidad.

Territorio Social Nivel 4-3: Corresponde a la periferia urbana. En estas zonas se encuentran proyectos de vivienda de interés social y asentamientos en precario.

Son territorios con alta densidad y alto crecimiento de población.

Territorio Social Nivel 2-1: Corresponde al centro de la GAM. Son los cantones más antiguos, con estratos socioeconómicos superiores y con una decreciente población.

Aun cuando se dividió el territorio de esta manera, principalmente en los núcleos urbanos es posible observar situaciones heterogéneas, independientemente del grado de inclusión. También se observa que la inequidad se refleja en todos los territorios sociales. La Figura ES-5.2.4.-1 muestra el mapa de la GAM con los diferentes niveles en los que se ha clasificado el territorio, según el índice de inclusión.

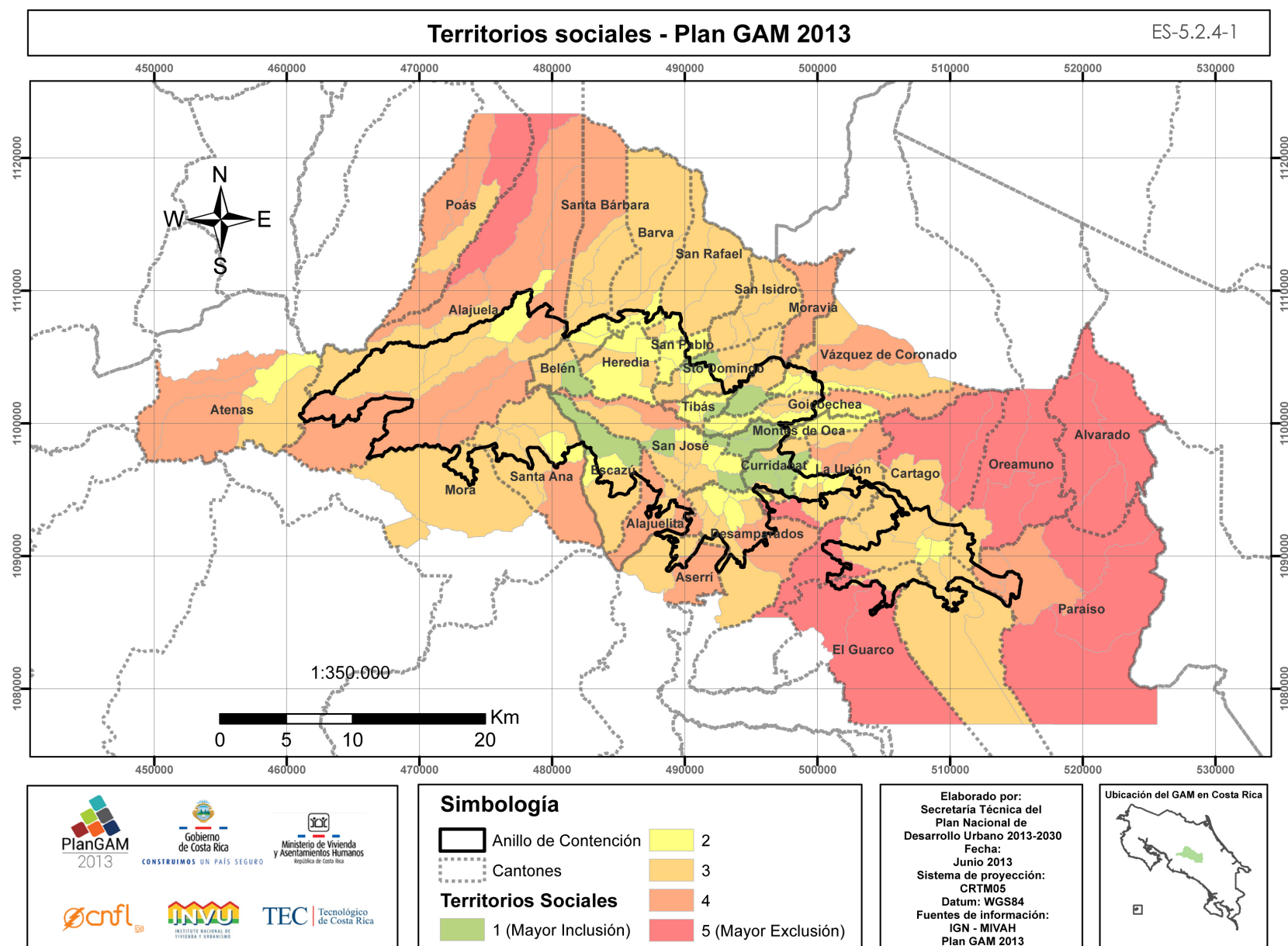


Figura ES-5.2.4.-1 Territorios Sociales del GAM. FUENTE PRUGAM 2009.

PLANIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE ACUERDO CON SU TENDENCIA

Con base en el estudio aspectos sociales de la GAM realizado por FLACSO en el año 2007⁴, a partir de la clasificación de los territorios sociales, se realizó una propuesta que involucra la planificación de los asentamientos humanos, distribuyendo la población de modo que se garantice una mejor accesibilidad a los recursos sociales territoriales. Estas acciones se plantean en aras de reducir la desigualdad y la disparidad en la calidad de vida y el hábitat de los habitantes de la GAM.

Los territorios urbanos se dividen en cuatro categorías:

1. Tendencias a preservar: Distritos con vocación agrícola.

En la figura ES-5.2.4.-2 se muestra un resumen de los distritos de los territorios sociales de niveles 3 y 5 sujetos a restringir o controlar el crecimiento.

En estos territorios sociales, la forma de vida está articulada a tradiciones locales y comunidades

vecinales, existen prácticas culturales patrimoniales preestablecidas, como la forma de ocupación del suelo y su uso en la agricultura o producción pecuaria.

En los territorios sociales de niveles 3 y 5 la gran mayoría de los distritos se encuentran clasificados en situación de exclusión. Principalmente en el territorio nivel 5 se encuentran los hogares de mayor tamaño, el menor ingreso por miembro del hogar y la menor escolaridad del jefe del hogar. Asimismo, el acceso a redes y servicios urbanos es menor al promedio de la GAM. Sin embargo, el déficit de viviendas se encuentra apenas por debajo del promedio de la GAM y en este territorio también se ubica la menor cantidad de asentamientos en precario.

El territorio social nivel 5 corresponde al área de producción agrícola propiamente dicha de la GAM. Su importancia radica en la producción para el abastecimiento de la GAM, en la preservación del paisaje y en algunas prácticas culturales ligadas a tradiciones aún valoradas.

En este territorio el porcentaje de población que tiene un buen o mediano acceso a recursos socio-territoriales es de 41% y 16%, respectivamente,

porcentajes muy similares a los que presenta el Territorio Social 1. Por otro lado, el 65 % del parque habitacional no requiere inversión alguna y es muy bajo el porcentaje de viviendas que requieren ser reubicadas o sustituidas.

En este territorio de baja densidad, que constituye el 26 % del área de la GAM, el crecimiento poblacional será bajo y lento: crecerá en un 33 %, a una tasa del 1 % entre el 2000 y el 2030.

Los distritos del territorio social Nivel 3, que actualmente son de baja densidad poblacional, suman 52, ocupan el 36 % del territorio de la GAM y presentarán al año 2030, un crecimiento importante del 63 %, con una tasa de crecimiento de 1.6, lo que significará el 25 % del crecimiento poblacional total de la región.

Aquí se incluyen los distritos de la periferia de transición agrícola que está en vías de urbanización, o donde la inversión inmobiliaria ya ha iniciado su transformación; por ejemplo, San Antonio de Escazú, San José de la Montaña y Pozos de Santa Ana. En todos estos distritos existe una dotación precaria de recursos socio territoriales, así como una proporción importante de viviendas (22 %) que requieren mejoramiento o sustitución total (16 %).



Figura ES-5.2.4-2 Vista aérea de la laguna de cachi y el valle de Orosi. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.

Clasificación de Distritos con Tendencias Urbanas a Preservar							
Territorio Social 5		Territorio Social 3					
Baja densidad		Baja densidad					
Restringir crecimiento		Restringir crecimiento				Controlar crecimiento	
20107	Sabanilla	10202	San Antonio	40206	San José de Montaña	10302	San Miguel
20805	Sabana Redonda	10304	San Rafael Arriba	40303	San Miguel	10903	Pozos
30108	Tierra Blanca	10601	Aserri	40304	Paracito	10906	Brasil
30110	Llano Grande	10701	Colón	40306	Santa Rosa	11102	San Rafael
30111	Quebradilla	10904	Uruca	40307	Tures	11103	D. Nombre de Jesús
30202	Santiago	10905	Piedades	40308	Pará	11403	La Trinidad
30203	Orosi	11002	San Josecito	40403	San Juan	11802	Granadilla
30204	Cachí	20102	San José	40406	Purabá	20104	San Antonio
30308	Río Azul	20109	Río Segundo	40504	Angeles	20110	Desamparados
30601	Pacayas	20113	Garita	40601	San Isidro	30105	San Francisco
30602	Cervantes	20505	Concepción	40604	San Francisco	30302	San Diego
30603	Capellades	20801	San Pedro	40701	San Antonio	30304	San Rafael
30702	Cot	30103	Carmen	40702	La Ribera	30307	San Ramón
30703	Potrero Cerrado	30104	San Nicolás	40803	Llorente	40203	San Pablo
30704	Cipreses	30106	Guadalupe			40402	San Pedro
30705	Santa Rosa	30109	Dulce Nombre			40404	Jesús
30802	San Isidro	30701	San Rafael			40505	Concepción
30803	Tobosi	30801	Tejar			40602	San José
		40202	San Pedro			40603	Concepción

Cuadro ES-5.2.4.-1 Distritos con tendencias urbanas a preservar. FUENTE PRUGAM 2009.

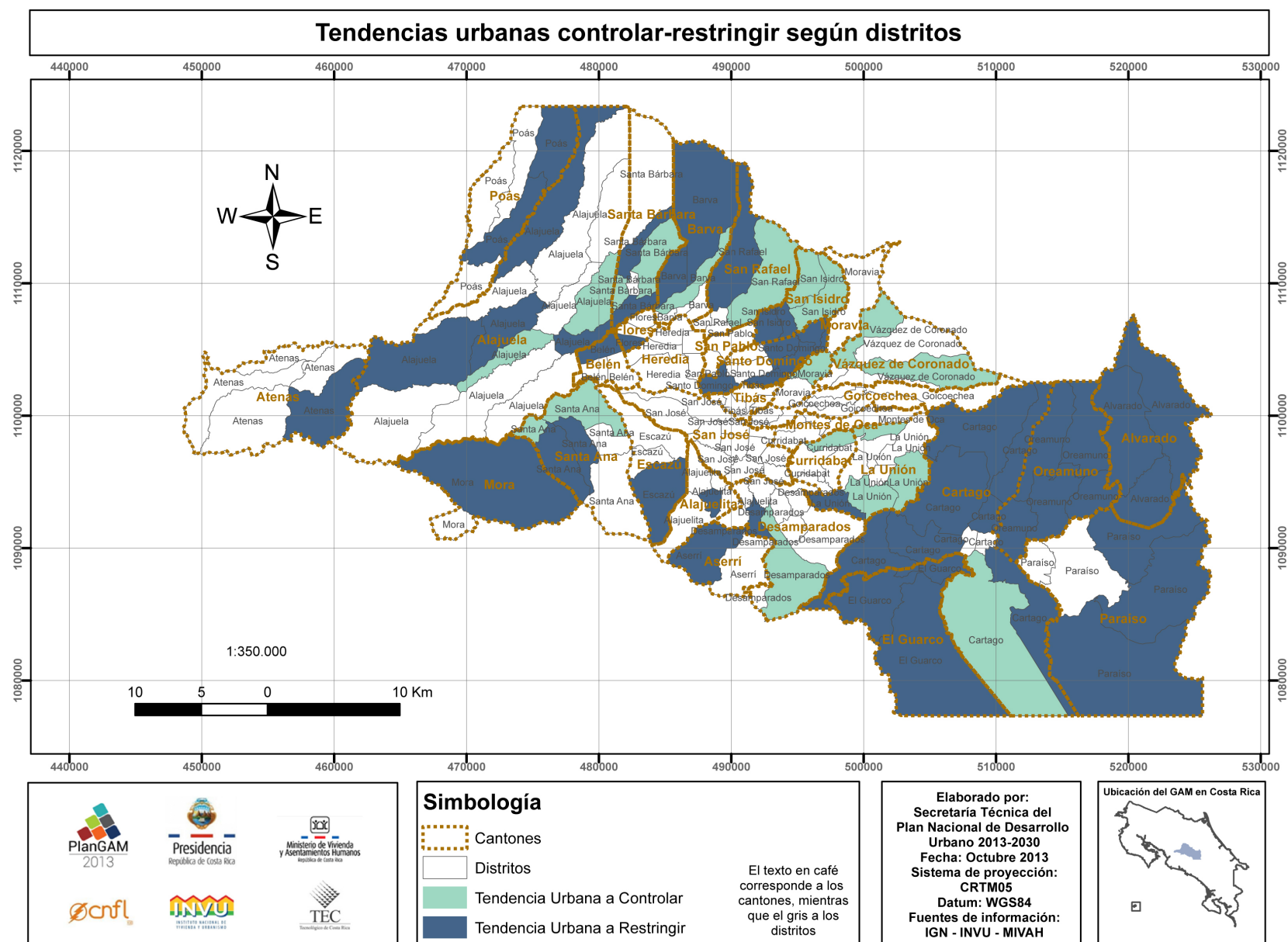


Figura ES-5.2.4.-3 Distritos con tendencia urbanas a preservar. Fuente PRUGAM 2009.

2. Tendencias a transformar: Centros urbanos a densificar

Estos territorios sociales cuentan con gran cantidad de bienes públicos, de escala provincial y nacional, bien servidos de infraestructura de servicios, con un parque habitacional que en su gran mayoría no requiere inversión. Todo ello dentro de la zona de potencial urbano, sobre un área de la cual sólo un mínimo porcentaje presenta restricciones ambientales.

El territorio social 1 ostenta uno de los índices más altos de inclusión social. Esta es un área privilegiada, pues ofrece bienes públicos a escala provincial y nacional ya consolidados y todavía en uso. Su crecimiento es muy bajo y en algunos distritos hasta negativo. Sin embargo cuenta con un parque habitacional que no requiere inversión y se posiciona sobre una zona de gran potencial urbano donde solo un mínimo porcentaje presenta restricciones ambientales.

Por su parte, el territorio social 2, de alta densidad se proyecta para el 2030 con una tasa de crecimiento de 0 (con algunas excepciones como Patalillo de Vázquez de Coronado y Santiago de San Rafael de Heredia) especialmente en los distritos capitales de provincia y

las cabeceras de los cantones más antiguos. Esta área incluye los centros de población más antiguos y mejor dotados de equipamiento, cuya función habitacional se está desperdiciando. Por esta razón, se propone su densificación mediante la identificación de áreas para proyectos de renovación urbana.

Para estos territorios se propone la conformación de pequeños conjuntos habitacionales de mediana altura (3 niveles) en las áreas deterioradas de estos territorios.

Esto implicará reubicar, sustituir y mejorar las viviendas que así lo requieran (5-15 % del parque habitacional).

De esta manera se pretende generar el doble de población que se proyecta para este territorio en el 2030, convirtiéndolo en el destino de la población reubicada de otras áreas del GAM.

Esto solventaría los problemas de vivienda a reubicar, además de significar un proceso de redistribución de los recursos socio-territoriales al trasladar la población de los territorios sociales 3 y 4 a un territorio bien abastecido de infraestructura y redes de servicios. Asimismo se convertiría en base importante

para el desarrollo y consolidación del sistema jerárquico.

Distritos por Densificar							
Territorio Social 1 alta densidad		Territorio Social 1 baja densidad		Territorio Social 2 alta densidad			
Densificar		Densificar		Densificar			
10106	San Fco. Dos Ríos	10101	Carmen	10102	Merced		
11303	Anselmo Llorente	10108	Mata Redonda	10104	Catedral	20101	Alajuela
11401	San Vicente	10203	San Rafael	10105	Zapote	30101	Oriental
11501	San Pedro	11803	Sánchez	10301	Desamparados	30102	Occidental
11502	Sabanilla	40302	San Vicente	10305	San Antonio	30301	Tres Ríos
11503	Mercedes	40703	Asunción	10312	Gravilias	40101	Heredia
11801	Curridabat			10801	Guadalupe	40102	Mercedes
				10803	Calle Blancos	40201	Barva
				11104	Patalillo	40301	Santo Domingo
				11301	San Juan	40501	San Rafael
				11305	Colima	40503	Santiago

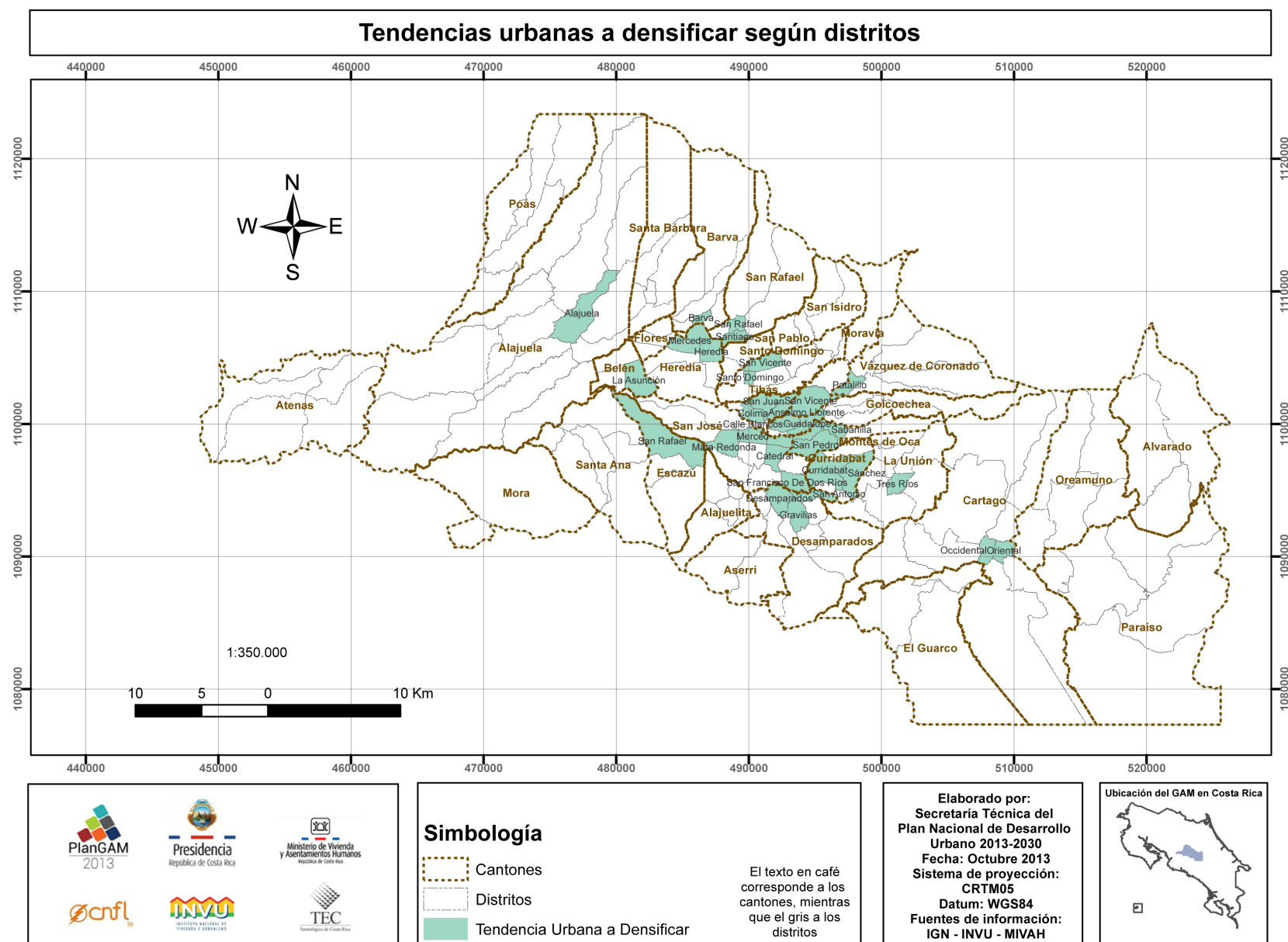


Figura ES-5.2.4.-4 Distritos con tendencias urbanas a densificar.



3. Tendencias urbanas a articular: Intervenir sólo lo que es necesario corregir.

Se propone reducir la densidad en el territorio 3 de alta densidad para el 2030, haciendo que se minimicen los problemas de acceso a servicios y mantener una densidad de fácil manejo en el territorio social 2.

Para estos territorios, articular se refiere a la implementación de intervenciones físico territoriales, tales como equipamientos, red vial, reubicaciones y mejoramiento) que permitan una integración en armonía con el contexto urbano. Este territorio crecerá un 84 % para el 2030, significando el 9,3 % del crecimiento del GAM para esa década.

Los distritos de alta densidad poblacional tales como Hatillo, Ipís, Hospital, San Sebastián, San Rafael Abajo, Purral y Alajuelita, presentarán un crecimiento moderado de menos de la mitad de la población actual, es decir, un 41 %, con una tasa del 1,2, representando el 11,4 % del crecimiento total del GAM para el 2030. Estos distritos cuentan con una precaria dotación de recursos socio-territoriales, un 22 % de viviendas que requieren mejoramiento y un 16 % necesitan sustituirse por completo. Por lo tanto se propone su reubicación

en un territorio social a densificar tal como el Territorio Social 3, el cual está bien abastecido de infraestructura y redes sociales. Estos procesos de renovación deben darse generando comunidades de vecindad, con alta densidad poblacional y mejorando la dotación de equipamientos de los recursos sociales territoriales.

De forma prioritaria, estos territorios deben reubicarse en la propuesta Centros Urbanos a Densificar, generando un proceso de redistribución de Recursos Socio Territoriales al trasladar población principalmente del Territorio Social 3 de alta densidad, hacia un Territorio Social muy bien abastecido de infraestructura y redes de servicios.

Un número significativo de viviendas que deben sustituirse y mejorarse, principalmente en el Territorio Social 3, deben someterse a procesos de renovación urbana por sectores, generando comunidades de vecindad del mismo patrón propuesto para la propuesta Centros Urbanos a Densificar. El mismo patrón de vivienda en comunidades de vecindad de alta densidad, mediana altura, se promoverá para la construcción de viviendas nuevas para satisfacer la demanda según la proyección de población para el año 2030.

Prioritariamente, en los sectores en los que desarrollen procesos de renovación urbana y por lo tanto, aumente significativamente la densidad poblacional, se debe mejorar la dotación del equipamiento y Recursos Socio Territoriales, ya que el porcentaje de hogares que tiene un acceso medio y bajo a estos recursos es superior al promedio, sobre todo en el Territorio Social 3.

En cuadro 5.2.8 se muestran los distritos de los territorios sociales nivel 2 y 3 sujetos a articular.



Figura ES-5.2.4-6 Vista aérea del sector de Bri Bri en rincón grande de pavas. Detrás la Planta Eléctrica de Electriona en la Uruca y al fondo Ciudad Cariari en San Antonio de Belén. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.

Distritos con tendencias urbanas por Articular			
Territorio Social 2 baja densidad		Territorio Social 3 alta densidad	
Articular		Articular	
10201	Escazú	10103	Hospital
10804	Mata de Plátano	10109	Pavas
10901	Santa Ana	10110	Hatillo
11101	San Isidro	10111	San Sebastián
11504	San Rafael	10310	Damas
20501	Atenas	10311	San Rafael Abajo
30303	San Juan	10802	San Francisco
40104	Ulloa	10805	Ipís
40204	San Roque	10807	Purral
40205	Santa Lucía	11001	Alajuelita
40305	Santo Tomás	11302	Cinco Esquinas
40801	San Joaquín	40103	San Francisco
40802	Barrantes	40401	Santa Bárbara
40901	San Pablo	40502	San Josecito

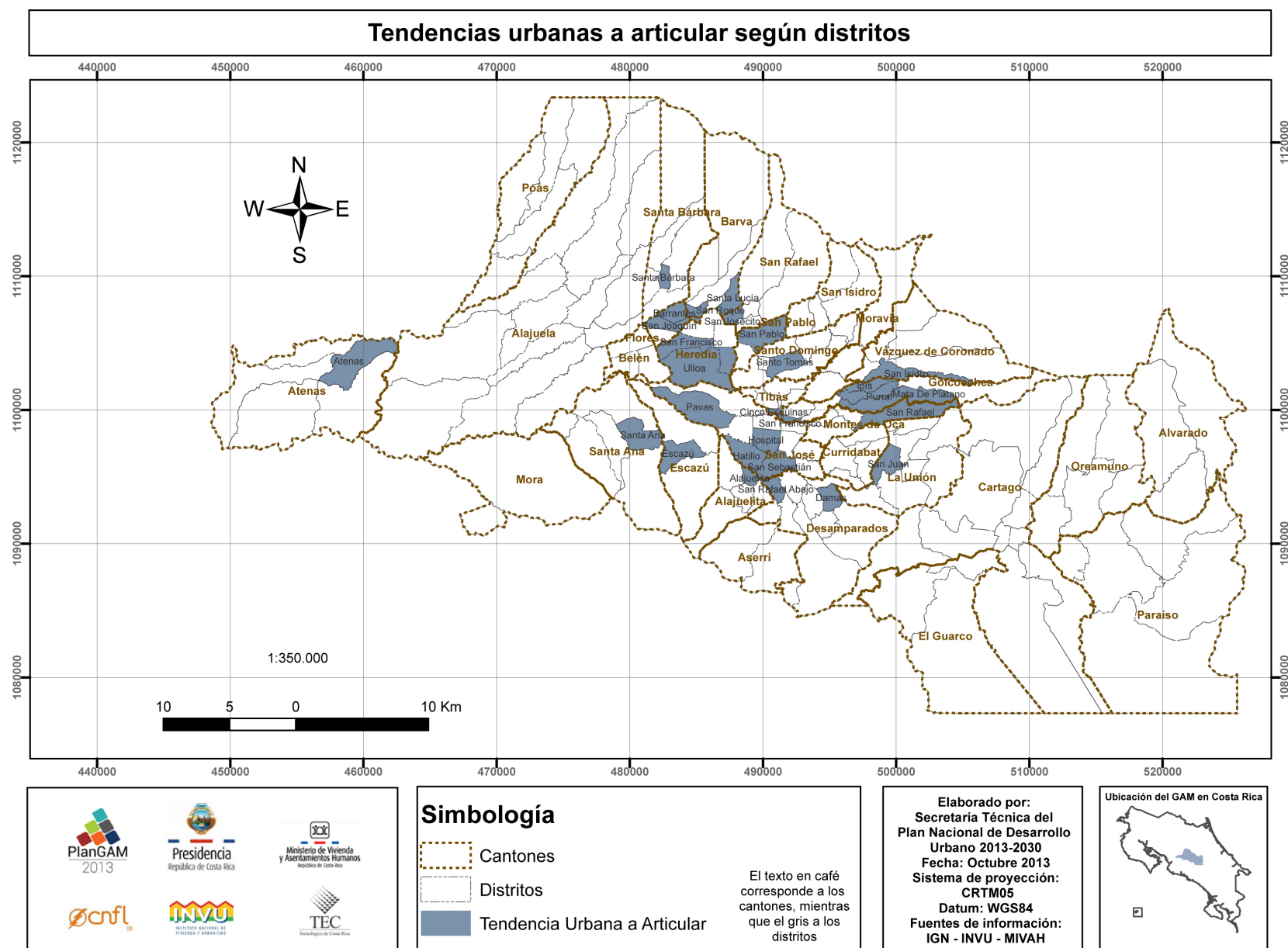


Figura ES-5.2.4.-7. Distritos con tendencia urbana a articular.

4. Tendencias a revertir: Asentamientos en condición de precario y tugurio

Este Territorio Social 4, se ha urbanizado a partir de procesos de ocupación informal, y su planificación estratégica debe darse siguiendo bajo la meta de revertir estos procesos con el fin de modificar patrones de crecimiento inconvenientes y mejorar las condiciones cualitativas de accesibilidad y condiciones territoriales.

Los distritos de este territorio social tienen acceso a recursos territoriales muy por debajo del promedio de la GAM, con un 21 % de acceso bajo y solo un 35 % de acceso bueno.

Es este territorio el que presenta el mayor porcentaje (50%) de viviendas a reubicar y sustituir. Cinco distritos presentan una alta densidad de crecimiento poblacional: 163 %. En los 23 distritos de baja densidad la población crecerá un 229 %, sumando juntos un 50 % del crecimiento de la GAM para el 2030.

La propuesta para estos territorios responde a la necesidad de intervención de los asentamientos en precario, en los cuales se deben tratar en sitio solo las viviendas que necesitan mejoramiento y que no se encuentren en riesgo ambiental. Se propone que tanto

la vivienda nueva como la que necesita reubicación se trasladen a los centros urbanos a densificar, en un intento por mantener la densidad lo más bajo posible, pues cuentan con la peor accesibilidad a Recursos Socio Territoriales y en su mayoría en riesgo ambiental.

El cuadro ES-5.2.4.-4, distritos con tendencias urbanas por revertir, muestra los distritos del Territorio Social Nivel 4, en los cuales es necesario revertir las tendencias urbanas.



Figura ES-5.2.4.-8 Vista aérea del asentamiento informal de la Carpio, en La Uruca. Fuente: Equipo PlanGAM 2013.

Distritos con tendencias urbanas por revertir			
Territorio Social 4 alta densidad		Territorio Social 4 baja densidad	
Revertir		Revertir	
10303	San Juan de Dios	10107	La Uruca
11004	Concepción	10307	Patarrá
11005	San Felipe	10607	Salitrillos
11304	León XIII	10806	Rancho Redondo
11804	Tirrases	10902	Salitral
		11003	San Antonio
		11105	Cascajal
		11402	San Jerónimo
		20103	Carrizal
		20105	Guácima
		20106	San Isidro
		20108	San Rafael
		20111	Turrúcares
		20112	Tambor
		20502	Jesús
		20503	Mercedes
		20802	San Juan
		20803	San Rafael
		20804	Carrillos
		30201	Paraíso
		30305	Concepción
		30306	Dulce Nombre
		40405	Santo Domingo

Cuadro ES-5.2.4.- 4 Distritos con tendencias urbanas por revertir. FUENTE PRUGAM 2009.

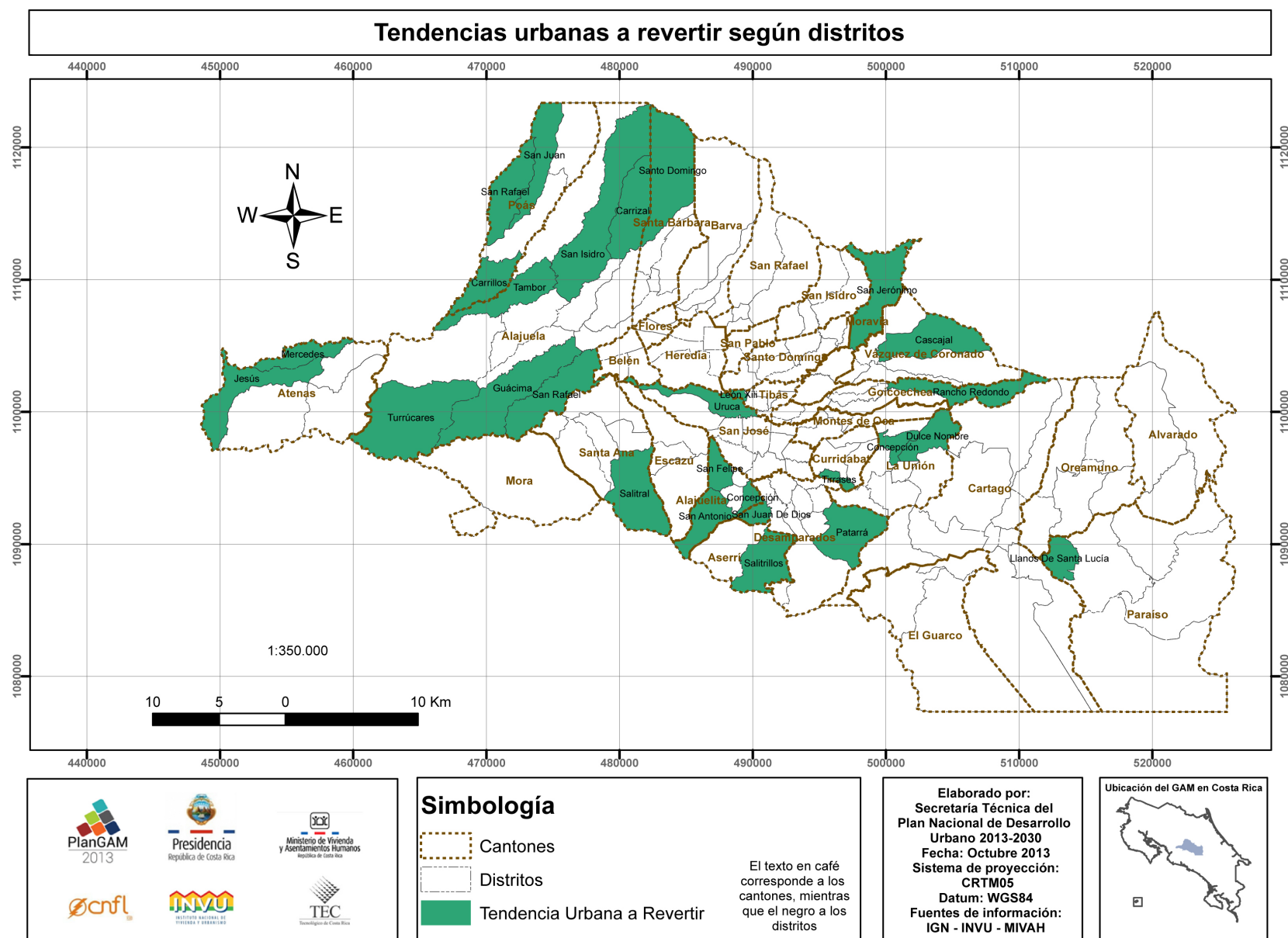


Figura ES-5.2.4.-9 Distritos con Tendencias Urbanas por revertir.

CDI COMO MEDIO DE INCLUSIÓN Y DE DESARROLLO SOCIAL

Con el fin de garantizar la inclusión y el desarrollo social equitativo en todo el territorio de la GAM, se asignaron intervenciones puntuales por distrito, de manera que los municipios tengan una herramienta puntual que los guíe en las intervenciones de su territorio. Estas buscan dirigir el desarrollo y ubicación de los asentamientos humanos, brindándoles el adecuado equipamiento que responda a las necesidades de sus habitantes.

En la figura ES-5.2.4-6, se muestra un ejemplo de las intervenciones puntuales que el análisis de territorios sociales sugiere para el desarrollo de asentamientos humanos. Esto está basado en la categorización distrital del Cuadro ES-5.2.4.-7 donde se muestran todos los cantones de la GAM divididos por distritos.

Estos últimos fueron categorizados según territorio social al que pertenecen, clasificación distrital

según características de densidad y crecimientos poblacionales, densidad actual, propuesta para el desarrollo de asentamientos humanos y nivel de CDI que se propone en cada uno.

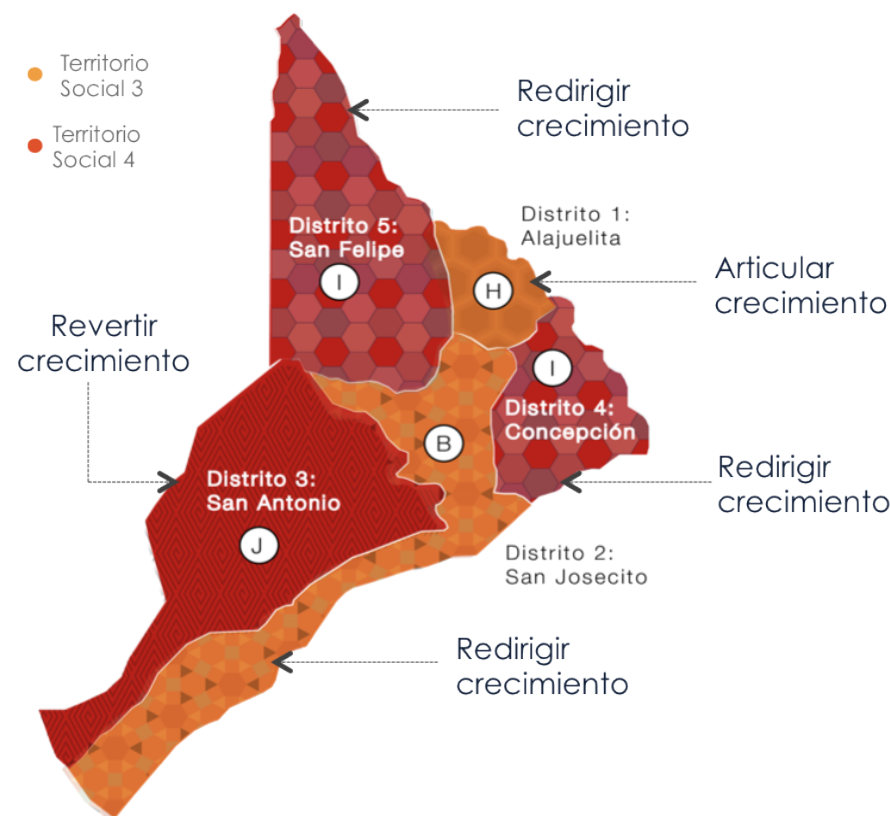


Figura ES-5.2.4.-10 Planificación de asentamientos humanos para el cantón de Alajuelita según territorios sociales. Fuente: PlanGam 2013

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
SAN JOSÉ	10101	Carmen	1	E	Baja	Densificar	1
	10102	Merced	2	F	Alta	Densificar	
	10103	Hospital	3	H	Alta	Articular	
	10104	Catedral	2	F	Alta	Densificar	
	10105	Zapote	2	F	Alta	Densificar	
	10106	San Fco. Dos Ríos	1	D	Alta	Densificar	
	10107	La Uruca	4	J	Baja	Revertir crecimiento	
	10108	Mata Redonda	1	E	Baja	Densificar	
	10109	Pavas	3	H	Alta	Articular	
	10110	Hatillo	3	H	Alta	Articular	
	10111	San Sebastián	3	H	Alta	Articular	
ESCAZÚ	10201	Escazú	2	G	Baja	Articular	2
	10202	San Antonio	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	10203	San Rafael	1	E	Baja	Densificar	3

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
DESAMPARADOS	10301	Desamparados	2	F	Alta	Densificar	2
	10302	San Miguel	3	C	Baja	Controlar crecimiento	3
	10303	San Juan de Dios	4	I	Alta	Revertir crecimiento	3
	10304	San Rafael Arriba	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	10305	San Antonio	2	F	Alta	Densificar	3
	10307	Patarrá	4	J	Baja	Revertir crecimiento	3
	10310	Damas	3	H	Alta	Articular	3
	10311	San Rafael Abajo	3	H	Alta	Articular	
	10312	Gravilias	2	F	Alta	Densificar	3
ASERRÍ	10601	Aserri	3	A	Baja	Redirigir crecimiento	3
	10607	Salitrillos	4	J	Baja	Revertir crecimiento	
MORA	10701	Colón	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
GOICOECHEA	10801	Guadalupe	2	F	Alta	Densificar	
	10802	San Francisco	3	H	Alta	Articular	3
	10803	Calle Blancos	2	F	Alta	Densificar	
	10804	Mata de Plátano	2	G	Baja	Articular	3
	10805	Ipis	3	H	Alta	Articular	3
	10806	Rancho Redondo	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	10807	Purrál	3	H	Alta	Articular	3
SANTA ANA	10901	Santa Ana	2	G	Baja	Articular	2
	10902	Salitral	4	J	Baja	Revertir crecimiento	
	10903	Pozos	3	C	Baja	Controlar crecimiento	3
	10904	Uruca	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	10905	Piedades	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	
	10906	Brasil	3	C	Baja	Controlar crecimiento	

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
ALAJUELITA	11001	Alajuelita	3	H	Alta	Articular	2
	11002	San Josecito	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	11003	San Antonio	4	J	Baja	Revertir crecimiento	
	11004	Concepción	4	I	Alta	Revertir crecimiento	3
	11005	San Felipe	4	I	Alta	Revertir crecimiento	3
VÁZQUEZ DE CORONADO	11101	San Isidro	2	G	Baja	Articular	2
	11102	San Rafael	3	B	Baja	Controlar crecimiento	
	11103	D. Nombre de Jesus	3	C	Baja	Controlar crecimiento	
	11104	PATALILLO	2	F	Alta	Densificar	
	11105	CASCAJAL	4	J	Baja	Revertir crecimiento	3
TIBÁS	11301	San Juan	2	F	Alta	Densificar	2
	11302	Cinco Esquinas	3	H	Alta	Articular	
	11303	Anselmo Llorente	1	D	Alta	Densificar	
	11304	León XIII	4	I	Alta	Revertir crecimiento	3
	11305	Colima	2	F	Alta	Densificar	

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
MORAVIA	11401	San Vicente	1	D	Alta	Densificar	2
	11402	San Jerónimo	4	J	Baja	Revertir crecimiento	3
	11403	La Trinidad	3	C	Baja	Controlar crecimiento	3
MONTES DE OCA	11501	San Pedro	1	D	Alta	Densificar	3
	11502	Sabanilla	1	D	Alta	Densificar	3
	11503	Mercedes	1	D	Alta	Densificar	3
	11504	San Rafael	2	G	Baja	Articular	4
CURRIDABAT	11801	Curridabat	1	D	Alta	Densificar	2
	11802	Granadilla	3	C	Baja	Controlar crecimiento	3
	11803	Sánchez	1	E	Baja	Densificar	3
	11804	Tirrases	4	I	Alta	Revertir crecimiento	3

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
ALAJUELA	20101	Alajuela	2	F	Alta	Densificar	1
	20102	San José	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	
	20103	Carrizal	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20104	San Antonio	3	C	Baja	Controlar crecimiento	3
	20105	Guácima	4	J	Baja	Revertir crecimiento	3
	20106	San Isidro	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20107	Sabanilla	1	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
	20108	San Rafael	4	J	Baja	Revertir crecimiento	3
	20109	Río Segundo	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	
	20110	Desamparados	3	C	Baja	Controlar crecimiento	
	20111	Turrúcares	4	J	Baja	Revertir crecimiento	3
	20112	Tambor	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20113	Garita	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
ATENAS	20501	Atenas	2	G	Baja	Articular	4
	20502	Jesús	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20503	Mercedes	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20505	Concepción	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
POÁS	20801	San Pedro	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	20802	San Juan	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20803	San Rafael	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20804	Carrillos	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	20805	Sabana Redonda	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
HEREDIA	40101	Heredia	2	F	Alta	Densificar	1
	40102	Mercedes	2	F	Alta	Densificar	
	40103	San Francisco	3	H	Alta	Articular	
	40104	Ulloa	2	G	Baja	Articular	
BARVA	40201	Barva	2	F	Alta	Densificar	2
	40202	San Pedro	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40203	San Pablo	3	C	Baja	Controlar crecimiento	4
	40204	San Roque	2	G	Baja	Articular	3
	40205	Santa Lucía	2	G	Baja	Articular	3
	40206	San José de la Montaña	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
SANTO DOMINGO	40301	Santo Domingo	2	F	Alta	Densificar	2
	40302	San Vicente	1	E	Baja	Densificar	3
	40303	San Miguel	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40304	Paracito	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40305	Santo Tomás	2	G	Baja	Articular	3
	40306	Santa Rosa	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	40307	Tures	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40308	Pará	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
SANTA BARBARA	40401	Santa Bárbara	3	H	Alta	Articular	4
	40402	San Pedro	3	C	Baja	Controlar crecimiento	
	40404	Jesus	3	C	Baja	Controlar crecimiento	4
	40405	Santo Domingo	4	J	Baja	Revertir crecimiento	4
	40406	Purabá	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40403	San Juan	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
SAN RAFAEL	40501	San Rafael	2	F	Alta	Densificar	
	40502	San Josecito	3	H	Alta	Articular	
	40503	Santiago	2	F	Alta	Densificar	
	40504	Los Ángeles	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40505	Concepción	3	C	Baja	Controlar crecimiento	

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
SAN ISIDRO	40601	San Isidro	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	40602	San José	3	C	Baja	Controlar crecimiento	4
	40603	Concepción	3	C	Baja	Controlar crecimiento	4
	40604	San Francisco	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
BELÉN	40701	San Antonio	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	2
	40702	La Ribera	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	
	40703	Asunción	1	E	Baja	Densificar	3
FLORES	40801	San Joaquín	2	G	Baja	Articular	3
	40802	Barantes	2	G	Baja	Articular	3
	40803	Llorente	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
SAN PABLO	40901	San Pablo	3	G	Baja	Redirigir crecimiento	2

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
CARTAGO	30101	Oriental	2	F	Alta	Densificar	1
	30102	OCCIDENTAL	2	F	Alta	Densificar	
	30103	Carmen	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	30104	San Nicolas	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	
	30105	San Francisco	3	C	Baja	Controlar crecimiento	
	30106	Guadalupe	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	
	30108	Tierra Blanca	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
	30109	Dulce Nombre	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	30110	Llano Grande	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
	30111	Quebradilla	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	3

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
PARAÍSO	30201	Paraíso	4	J	BAJA	Revertir crecimiento	1
	30202	Santiago	5	A	BAJA	Redirigir crecimiento	
	30203	Orosi	5	A	BAJA	Redirigir crecimiento	
	30204	Cachí	5	A	BAJA	Redirigir crecimiento	
LA UNIÓN	30301	Tres Rios	2	F	ALTA	Densificar	3
	30302	San Diego	3	C	BAJA	Controlar crecimiento	
	30303	San Juan	2	G	BAJA	Articular	
	30304	San Rafael	3	C	BAJA	Controlar crecimiento	
	30305	Concepción	4	J	BAJA	Revertir crecimiento	4
	30306	Dulce Nombre	4	J	BAJA	Revertir crecimiento	
	30307	San Ramón	3	C	BAJA	Controlar crecimiento	4
	30308	Río Azul	5	A	BAJA	Redirigir crecimiento	

MUNICIPIO	DISTRITO		TERRITORIO SOCIAL	CATEGORIA DISTRITAL	DENSIDAD ACTUAL	PROPUESTA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	JERARQUIA DE CENTRALIDAD
	Código	Nombre					
ALVARADO	30601	Pacayas	5	A	Baja	Redirigir desarrollo	
	30602	Cervantes	5	A	Baja	Redirigir desarrollo	4
	30603	Capellades	5	A	Baja	Redirigir desarrollo	4
OREAMUNO	30701	San Rafael	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	3
	30702	Cot	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
	30703	Potero Cerrado	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
	30704	Cipreses	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
	30705	Santa Rosa	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	4
EL GUARCO	30801	Tejar	3	B	Baja	Redirigir crecimiento	4
	30802	San Isidro	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	
	30803	Tobosi	5	A	Baja	Redirigir crecimiento	

Cuadro ES-5.2.4.-5 Propuesta de asentamientos humanos y jerarquía de CDI según distrito. FUENTE PRUGAM 2009.

En el Cuadro ES-5.2.4.-8 Intervenciones propuestas por tipo de tendencias urbanas, se presenta una propuesta de intervención de las tendencias urbanas de la GAM según su carácter: agrícola, centro urbano, periferia urbana, área deteriorada, y 10 subcategorías que clasifican los distritos según el territorio social al que pertenecen (del 1 al 5) la propuesta de asentamientos humanos que se plantea: a redirigir, a controlar, a densificar o a revertir el desarrollo de los mismos. También se presenta una pequeña explicación de su estado actual y de la intervención propuesta, con el fin de mejorar el acceso a los recursos socio territoriales.

Intervenciones propuestas por tipo de tendencias urbanas										
Tendencias urbanas	1. Zonas agrícolas a preservar			2. Centros urbanos a densificar			3. Periferia urbana a articular		4. Áreas deterioradas a revertir	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Territorio social	5 (máxima exclusión)	3	3	1 (máxima inclusión)	1 (máxima inclusión)	2	2	3	4	4
Cantidad de distritos	18	33	19	7	6	21	14	14	5	23
Densidad actual	Baja Densidad	Baja Densidad	Baja Densidad	Alta densidad	Baja Densidad	Alta densidad	Baja densidad	Alta densidad	Alta densidad	Baja densidad
Propuesta de planificación de asentamientos humanos	Redirigir desarrollo	Redirigir desarrollo	Controlar desarrollo	Densificar desarrollo	Densificar desarrollo	Densificar desarrollo	Articular desarrollo	Articular desarrollo	Revertir desarrollo	Revertir desarrollo
% del territorio GAM	25,98	36,09		1,32%	1,71%	3,09%	4,31%	2,40%	0,74%	24.36
% Crecimiento Poblacional del crecimiento total GAM	2,1	25,5		0,06	0,83	0,41	9,3	11,44	10,93	39,42
% crecimiento poblacional del territorio social	33	63		1	23	1	84	41	163	229
Tasa crecimiento	1	1.6		0	0,7	0	2	1.2	3.2	4.0

Intervenciones propuestas por tipo de tendencias urbanas										
Tendencias urbanas	1. Zonas agrícolas a preservar			2. Centros urbanos a densificar			3. Periferia urbana a articular		4. Áreas deterioradas a revertir	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Características actuales de los distritos.	Distritos de carácter agrícola que producen el abastecimiento agrícola del GAM, con un buen o media no acceso a recursos socio territoriales. Aquí clasifican los distritos de la periferia de transición agrícola que está en vías de urbanización, o donde la inversión inmobiliaria ya ha iniciado su transformación, En todos estos distritos, existe una dotación precaria de Recursos Socio Territoriales, así como una proporción importante de viviendas (22%) que requieren mejoramiento o su sustitución total periferia de transición agrícola.			Distritos que cuentan con gran cantidad de bienes públicos, de escala provincial y nacional, bien servidos de infraestructura de servicios; con una gran mayoría del parque habitacional que no requiere inversión. Todo ello dentro de la zona de potencial urbano, sobre un área de la cual sólo un mínimo porcentaje presenta restricciones ambientales.			Distritos que necesitan de intervenciones de carácter físico territorial (equipamientos, red vial , reubicaciones, mejoramiento) que permitan una integración más armónica con el contexto urbano.		Estos distritos se asocian con procesos de reversión pensando en lograr un cambio radical en las condiciones cualitativas de accesibilidad y condiciones del territorio, modificando patrones de crecimiento inconvenientes o adecuándolos a un esquema más coherente con el modelo urbano planteado.	

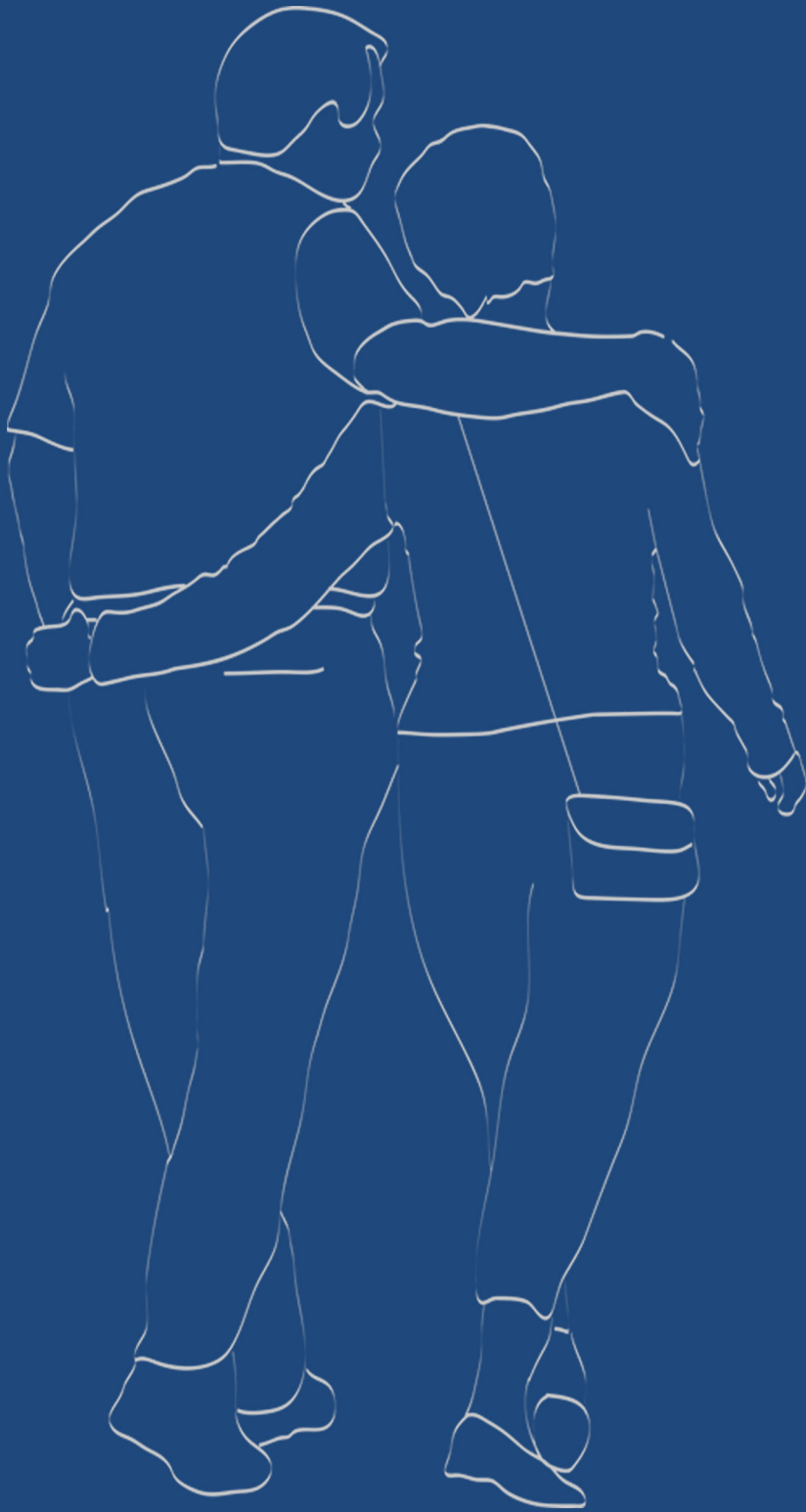
Intervenciones propuestas por tipo de tendencias urbanas										
Tendencias urbanas	1. Zonas agrícolas a preservar			2. Centros urbanos a densificar			3. Periferia urbana a articular		4. Áreas deterioradas a revertir	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Intervención propuesta	Mantener densidades compatibles con el entorno natural y agrícola.			Renovación de áreas deterioradas con conjuntos habitacionales de baja altura.			Reubicar las áreas identificadas como de riesgo y establecer sus posibilidades de tratamiento.		Reubicar las áreas identificadas como de riesgo.	
	Expansión sólo alrededor del centro urbano.			Promover la incorporación de usos residenciales en las áreas centrales que logren niveles mayores de densidad en función del aprovechamiento de infraestructuras y redes existentes.			Implantar procesos de tratamiento de barrios y mejoramiento de precarios.		Renovación de áreas deterioradas con conjuntos habitacionales de baja altura.	
	Detener el crecimiento del territorio 3 de baja densidad.			Asentar población reubicada de las áreas de la propuesta "Áreas Deterioradas a Revertir".			Renovación de áreas deterioradas con conjuntos habitacionales de baja altura.		Detener el crecimiento.	
	Mejorar redes de servicios urbanos en centros poblados.						Mantener crecimiento natural.		Dotar de recursos urbanos.	
							Dotar de recursos urbanos			

Cuadro ES-5.2.4.-6 Intervenciones propuestas por tipo de tendencias urbanas. Fuente PRUGAM 2009.

En el Cuadro ES-5.2.4.-7 se caracterizan cada uno de los cuatro niveles de CDI que plantea el Plan GAM 2013 para el nuevo modelo de ciudad. Dependiendo del nivel de CDI propuesto por distrito, así también dependerán los diferentes servicios y equipamientos que deberán desarrollarse.

JERARQUIA DE CDI				
NIVEL	1	2	3	4
	INFLUENCIA PROVINCIAL	INFLUENCIA CANTONAL	INFLUENCIA DISTRITAL	INFLUENCIA LOCAL
DESCRIPCIÓN	En ellos se localizan actividades de jerarquía metropolitana, donde se ubican instituciones que cumplen funciones de cobertura regional. La mayor importancia en este nivel radica en las capitales de provincia.	Obedecen a esta clasificación las ciudades intermedias entre el nivel subregional y el nivel distrital. Son centros urbanos que responden a la condición de cabeceras de cantón y por lo tanto tienen radio de influencia municipal. Busca disminuir la distancia entre el primer grupo y la segunda categoría de ciudades.	Son centros urbanos con influencia en toda el área geográfica de un municipio; en ellos se encuentran servicios de alcance municipal aunque no sean cabeceras de cantón.	Son áreas urbanas generalmente periféricas donde se asientan instituciones, organizaciones y empresas para satisfacer necesidades de las comunidades vecinas, con un alcance limitado a una reducida área urbana. Su función es fortalecerse para generar centros compactos multifuncionales de menor rango y reducir su dependencia de centralidades de mayor rango pero evitando la intromisión de usos de gran envergadura que potencien un crecimiento acelerado especialmente en áreas de control ambiental.

Cuadro ES-5.2.4.-7 Caracterización de jerarquías de CDI. FUENTE PlanGAM 2013.



5.2.5. Envejecimiento de la Población y Ciudad

5.2.5 ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y CIUDAD

El envejecimiento de la población representa una tendencia mundial con desafíos muy importantes para las ciudades. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS) para el 2050, el 22 % de la población del mundo será mayor de 60 años y será la primera vez en la historia del ser humano, en que habrá más personas mayores que niños menores de 14 años. En el caso de los países en vías de desarrollo, para ese año las personas mayores representarán un cuarto de la población urbana. Ante esta situación, la OMS, inició un programa en el año 2005 denominado Ciudades Globales Amigables con los Mayores, con el fin de promover ciudades cuyas estructuras y servicios sean accesibles a estas personas. Algunas ciudades alrededor del mundo forman parte de esta iniciativa, incluyendo a la ciudad capital San José.

En el caso de Costa Rica, según el I Estado de la Situación de la Persona Adulta Mayor (2008), realizado por la Universidad de Costa Rica (UCR) y el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM),

la mayoría de la población adulta mayor vive en la región central, específicamente en el área en los cantones de San José, Alajuela, Desamparados y Cartago. Esto representa retos muy importantes para que las ciudades ofrezcan condiciones aptas para esta población.

La idea de una ciudad amigable se fundamenta en el concepto de envejecimiento activo, que busca mejorar las oportunidades de participación y seguridad para garantizar una buena calidad de vida de las personas a medida que envejecen.

Precisamente, las ciudades, por ser el centro de actividad cultural, política y social, deben proveer servicios y facilidades que promuevan el bienestar y productividad de sus residentes. En el caso de las personas mayores, la ciudad está relacionada con el envejecimiento activo, pues el paisaje, edificios, transporte y vivienda, son parte esencial de la movilidad. Al garantizar una buena movilidad, se permite que los adultos mayores puedan movilizarse de manera confiada, tener conductas saludables, y potenciar su participación dentro de la sociedad.

En este tema se recomienda respetar los aspectos

relacionados con la vida urbana, recopilados por la Organización Mundial de la Salud, OMS, en su Guía de Ciudades Amigables con los Mayores (2007), específicamente en lo que se refiere a:

- el espacio al aire libre y las edificaciones;
- garantizar un transporte público accesible, tanto física como económicamente;
- la vivienda;
- el respeto e inclusión social;
- la participación cívica y el empleo;
- la comunicación e información;
- el apoyo comunitario y los servicios de salud.

En síntesis, el diseño de ciudades debe prever el uso de usuarios con diferentes capacidades y enfatizar la autonomía por encima de la discapacidad. El fomento al envejecimiento activo garantiza que las personas mayores se mantengan dinámicas y menos dependientes.

NÚCLEOS DE CONVERGENCIA INTERGENERACIONAL, NCI

Las CDI buscan poner al alcance de los habitantes de la ciudad, un conjunto de servicios, actividades sociales y comerciales que desestimen los viajes por automóvil, que promuevan los viajes a pie o en bicicleta, con el apoyo del transporte masivo en primer orden. Según el estudio “Propuesta de Hábitat Urbano-Arquitectónico para la Población de Adultos Mayores del Cantón Central de Cartago”⁵, este modelo permite conformar ciudades compactas, densas y socialmente diversas, que consientan la integración de la comunidad en su vecindario y evite la expansión irracional hacia la periferia de la ciudad.

Al reactivar las redes y nodos a escalas más humanas, se promueve el sentido de comunidad, y

5 Brenes, A. Brenes. D. (2011) Propuesta de Hábitat Urbano-Arquitectónico para la Población de Adultos Mayores del Cantón Central de Cartago. Consultado en octubre 2013.

permite que los adultos mayores encuentren de manera próxima equipamientos y servicios dentro de su mismo barrio, incrementando la interacción social comunal. Lo contrario sucede con la tradicional zonificación mono funcional, en donde la fragmentación de la ciudad en áreas residenciales o comerciales genera una dependencia del automóvil para las actividades diarias.

MOVILIDAD

El mejoramiento de las redes de movilidad le permite al adulto mayor desarrollar su cotidianidad de manera segura y digna, permitiéndole mantener su sentido de independencia.

El acceso a las telecomunicaciones por parte de los adultos mayores, promueve el acceso de esta población a las redes sociales, sistemas de información y le abre la puerta a nuevas formas de asistencia desde su propio hogar. En este caso, equipamiento de telecomunicaciones como los CECI, Centros Comunitarios Inteligentes, (ver Dimensión de Infraestructura y Redes), se pueden vincular adecuadamente a las necesidades

de esta población.

Las redes peatonales son de suma importancia para esta población, pues representan el medio de movilidad más importante, además de revitalizar la actividad social. Por esta razón, se debe garantizar que satisfagan tanto las necesidades físicas de movilidad, como los aspectos perceptuales y psicológicos.

Estrategias muy conocidas como ensanchar las aceras, eliminar cambios de nivel, como gradas y rampas muy inclinadas, así como eliminar cambios en texturas e intercalar espacios de descanso y protección climática, son maneras sencillas que logran un medio peatonal continuo y seguro.

El estudio mencionado anteriormente, propone un modelo innovador de inclusión para los adultos mayores.

Los NCI son *“un conjunto de equipamientos urbanos unificados en un solo espacio y repartidos estratégicamente dentro de un modelo de ciudad compacta: zonas multifuncionales de uso del suelo, con transporte público eficiente y accesible, con espacios públicos que promuevan la socialización y el contacto con la naturaleza, y una población urbana densa e*

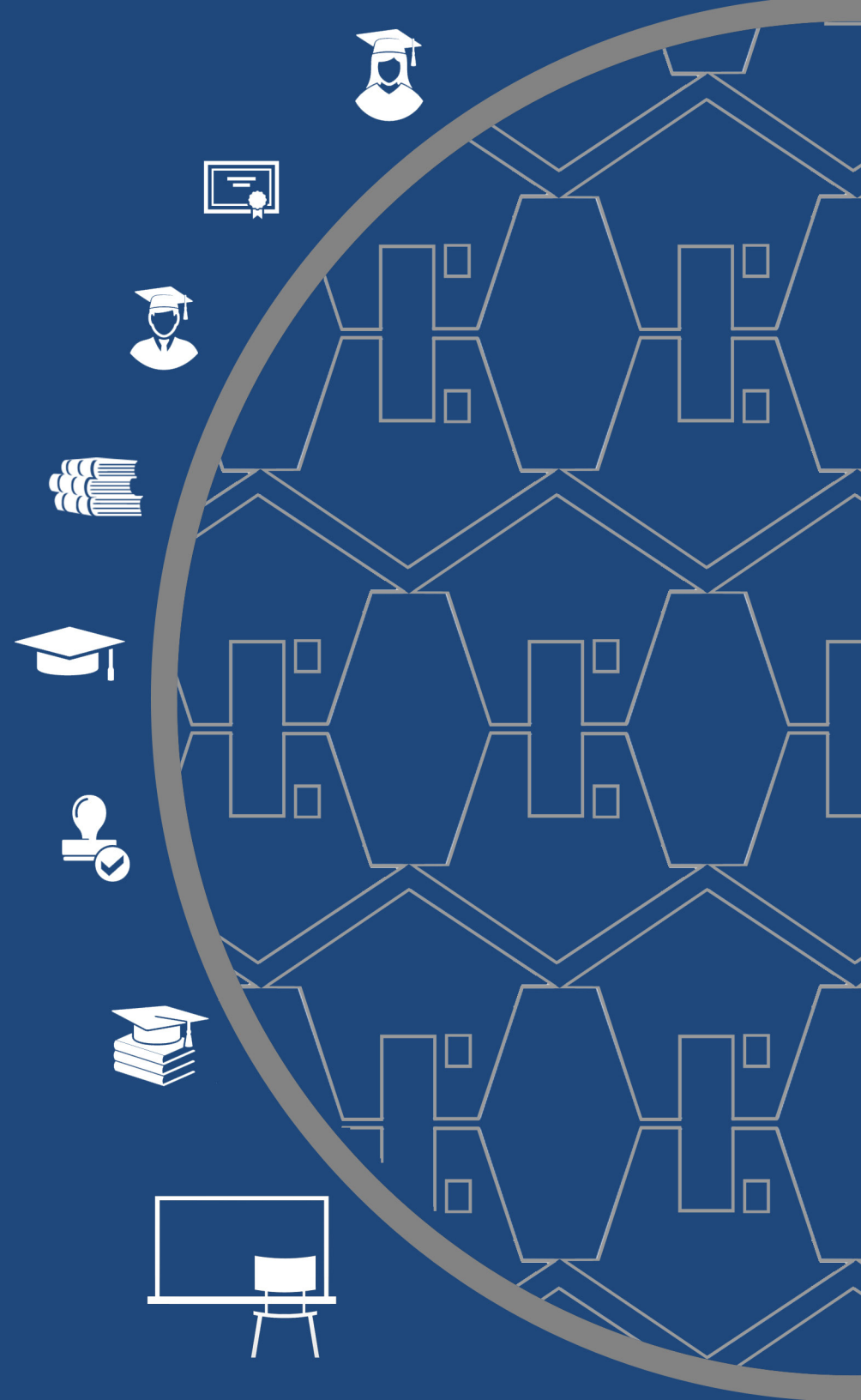
intergeneracional.”⁶

Puesto que los NCI complementan lo existente dentro de los CDI, los equipamientos que contengan serán variables. Dentro de la oferta que pueden brindar se encuentran: EBAIS, centros especializados para el adulto mayor, espacios públicos, centros diurnos, vivienda tutelada o multifamiliar, centros culturales, salones multiuso, mediatecas, talleres, zonas verdes, recreacionales o deportivas.

La ubicación de los NCI busca evitar la segregación de los adultos mayores, por lo que deben estar establecidos cerca de zonas mixtas o de comercios y de residencias.

También es importante que ofrezcan áreas verdes y deportivas que motiven la socialización intergeneracional.

⁶ IDEM





5.2.6. Equipamiento de Salud y Educación

5.2.6 EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACIÓN

En Costa Rica, las políticas de salud han implementado los EBAIS con la meta de atender poblaciones de 4 500 habitantes. Para el año 2005 existían en el GAM 45 áreas de salud, con 429 EBAIS, el 55 % de los existentes en todo el país, sin embargo sólo cuatro cantones dentro de esta área contaban con el número suficiente de estos centros para la atención de su población, once cantones poseían más centros de los requeridos y quince presentaron un déficit de 88 EBAIS, la mitad en el cantón Central de San José.

El Cuadro ES-5.2.6.-3 muestra la proyección de las condiciones de equipamiento en el área de salud para los cantones de la GAM para el año 2030, de acuerdo con la tendencia actual de desarrollo.

CANTONES CON DÉFICIT DE EBAIS AL 2030		
Cantón	EBAIS 2030	Porcentaje
Desamparados	-69	22,77
San José	-60	19,8
Alajuelita	-39	12,87
Alajuela	-34	11,22
Heredia	-25	8,251
La Unión	-11	3,63
Paraíso	-10	3,3
Moravia	-8	2,64
Cartago	-7	2,31
Escazú	-6	1,98
San Isidro	-6	1,98
San Rafael	-5	1,65
El Guarco	-4	1,32
Goicoechea	-3	0,99
Curridabat	-3	0,99
Oreamuno	-3	0,99
Barva	-3	0,99
Santa Ana	-2	0,66
Poás	-2	0,66
Flores	-2	0,66
San Pablo	-1	0,33
TOTAL	-303	100

Cuadro ES-5.2.6.-1 Cantones con más EBAIS de los requeridos al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.

CANTONES CON MÁS EBAIS DE LOS REQUERIDOS		
Cantón	EBAIS 2030	Porcentaje
Aserri	1	3,57
Montes de Oca	1	3,57
Santo Domingo	1	3,57
Belén	1	3,57
Tibás	11	39,3
Vázquez de Coronado	13	46,4
TOTAL	28	100

Cuadro ES-5.2.6.-2 Cantones con déficit de EBAIS al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.

CANTONES SIN PROBLEMAS DE EBAIS		
Cantón	EBAIS 2030	Porcentaje
Mora	0	0
Atenas	0	0
Alvarado	0	0
Santa Bárbara	0	0
TOTAL	0	0

Cuadro ES-5.2.6.-3 Cantones con problemas de EBAIS al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.

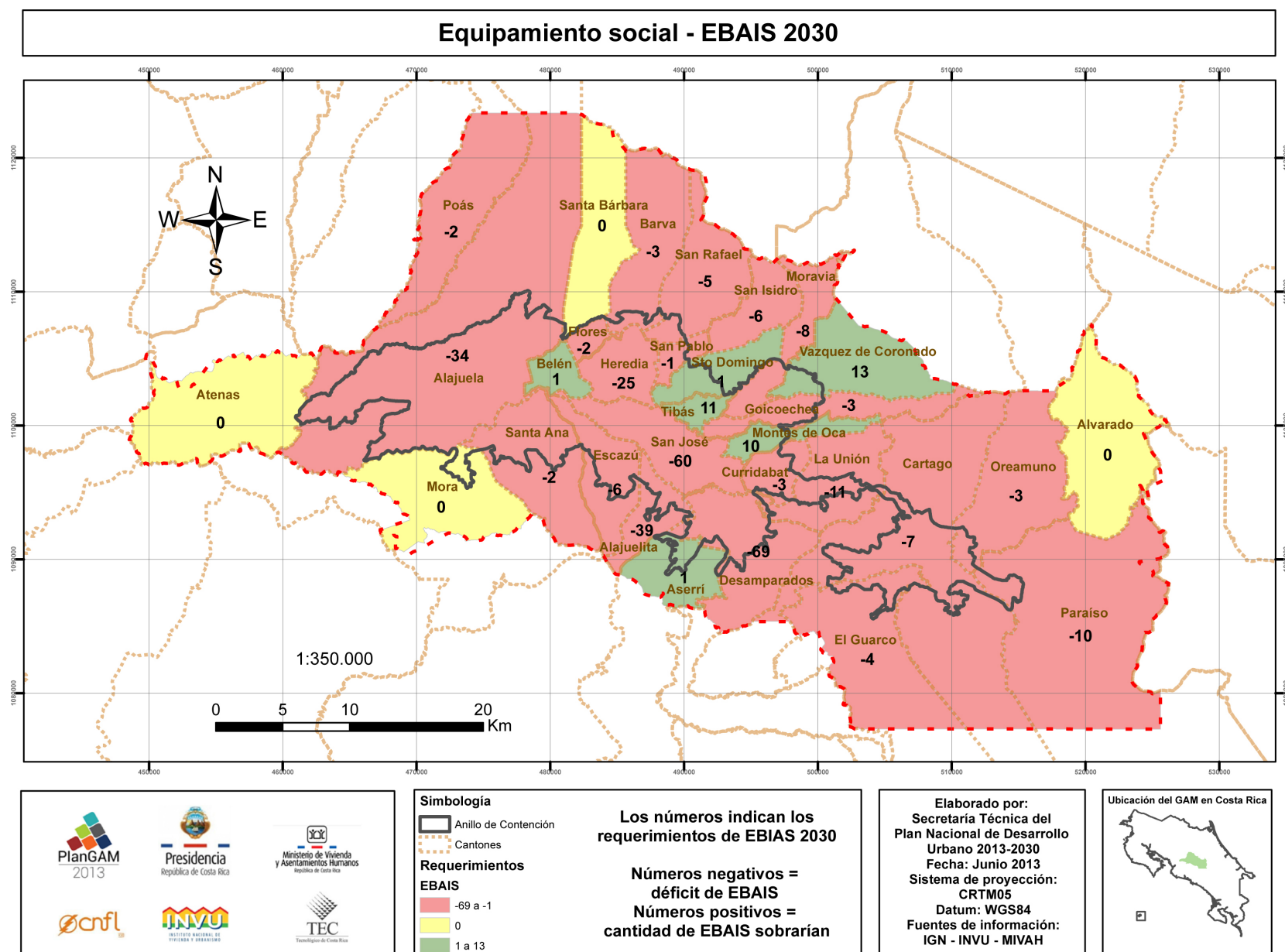


Figura ES-5.2.6.-1 Resumen de la situación de equipamientos de EBAIS al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.

CDI Y EQUIPAMIENTOS DE SALUD

Los retos a cumplir en el área de salud para la GAM, tienen que ver con el cumplimiento del estándar de la CCSS de disponer de un EBAIS por cada 4,500 habitantes. Según la población para el 2030, serán necesarios 740 EBAIS.

La propuesta en cuanto a salud pretende dotar adecuadamente a los CDI con equipamientos de salud utilizando las categorías de los CDI como criterios de localización para los centros de atención primaria, secundaria y terciaria de la Caja Costarricense de Seguro Social Cuadro ES-5.2.6.-4.

Tipo de Infraestructura	Criterios de localización
Atención nivel 3: Hospitales	CDI nivel 1.
Atención nivel 2: Clínicas	CDI nivel 2.
Atención nivel 1: EBAIS	CDI nivel 3 y 4.

Cuadro ES-5.2.6.-4 Propuesta de infraestructura de salud según jerarquía de CDI.

EDUCACIÓN

La transición demográfica ha generado importantes variaciones en la estructura de la población, lo que ha cambiado la demanda de los servicios de educación, y ha llevado a la creación de nuevas propuestas de equipamiento en este sector.

Según datos del Ministerio de Educación Pública, MEP, a partir del año 2000 cada año la matrícula para el primer grado del Primer Ciclo descendió, hasta alcanzar 5 761 niños menos en el 2008. Por esta razón se adoptó la política de impartir en los centros de educación primaria clases de Tercer Ciclo de la Educación General Básica, para solventar el faltante en la oferta de colegios y aprovechar al máximo la infraestructura disponible. A estos centros mixtos se les llama Unidades Pedagógicas.

Así, en el sector educación se diagnostica más que un déficit cuantitativo, un problema con la distribución de la población escolar, en el cual la oferta no es congruente con la demanda, existe tanto un faltante en algunos sectores, como un superávit en otros ocasionado por la oferta privada.

En las figuras 5.2.5 a 5.2.10 se muestran las

estimaciones netas y porcentuales de la cobertura en equipamiento de educación, según los niveles de escolaridad.

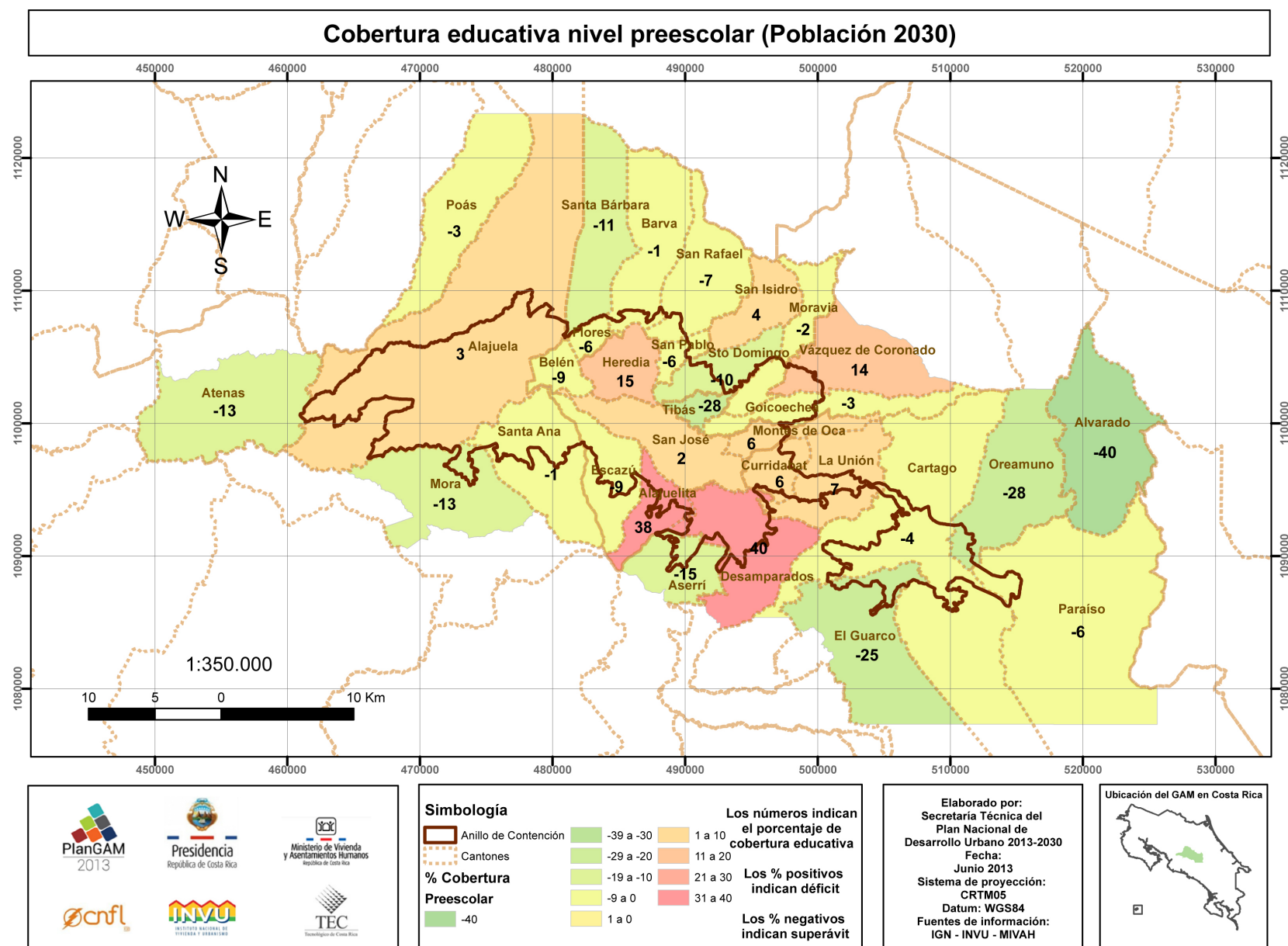


Figura ES-5.2.6.-2. Cobertura educativa a nivel preescolar según la población al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.

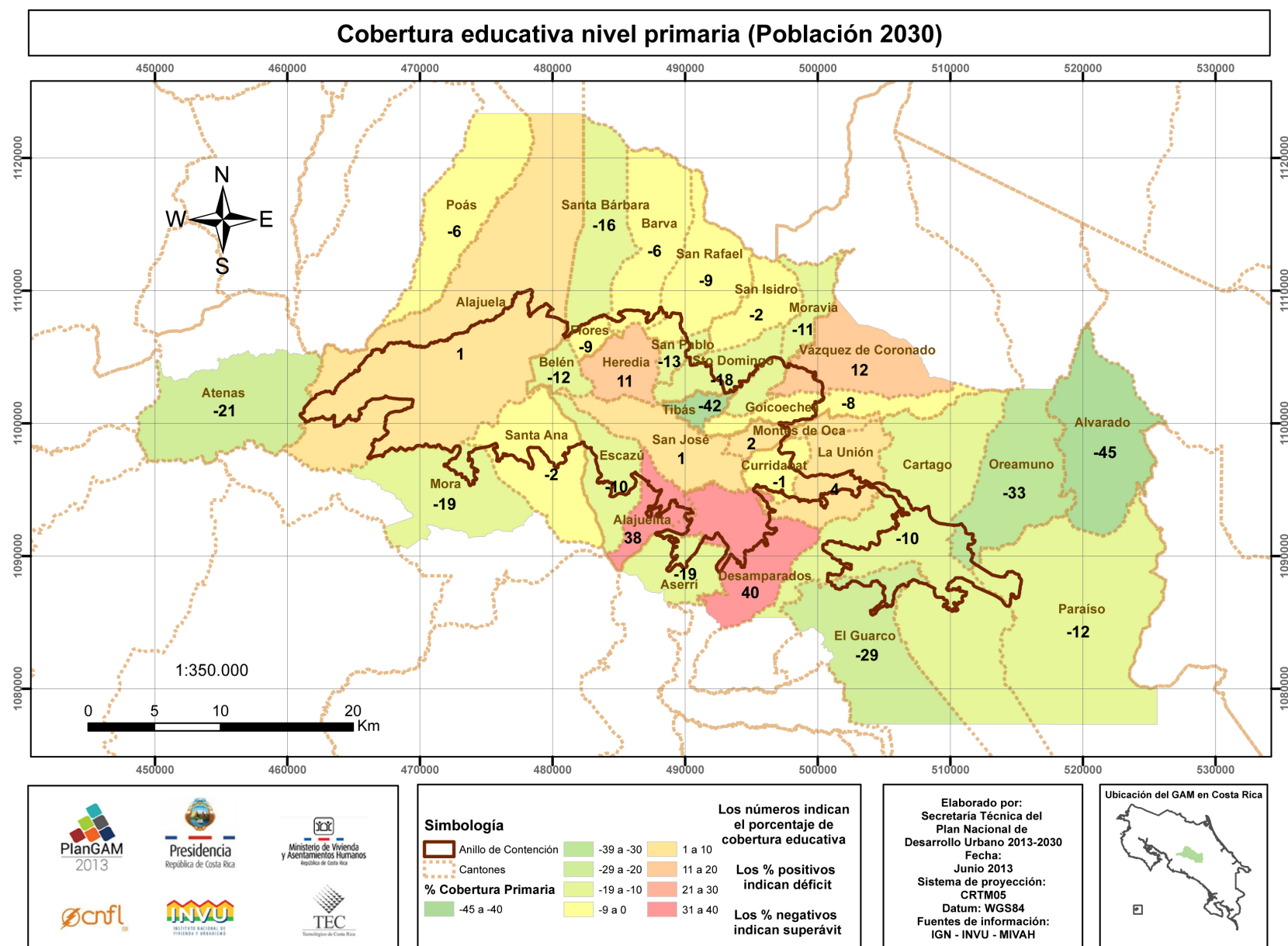


Figura ES-5.2.6.-3. Cobertura educativa a nivel preescolar según la población al 2030. Fuente PRUGAM 2009.

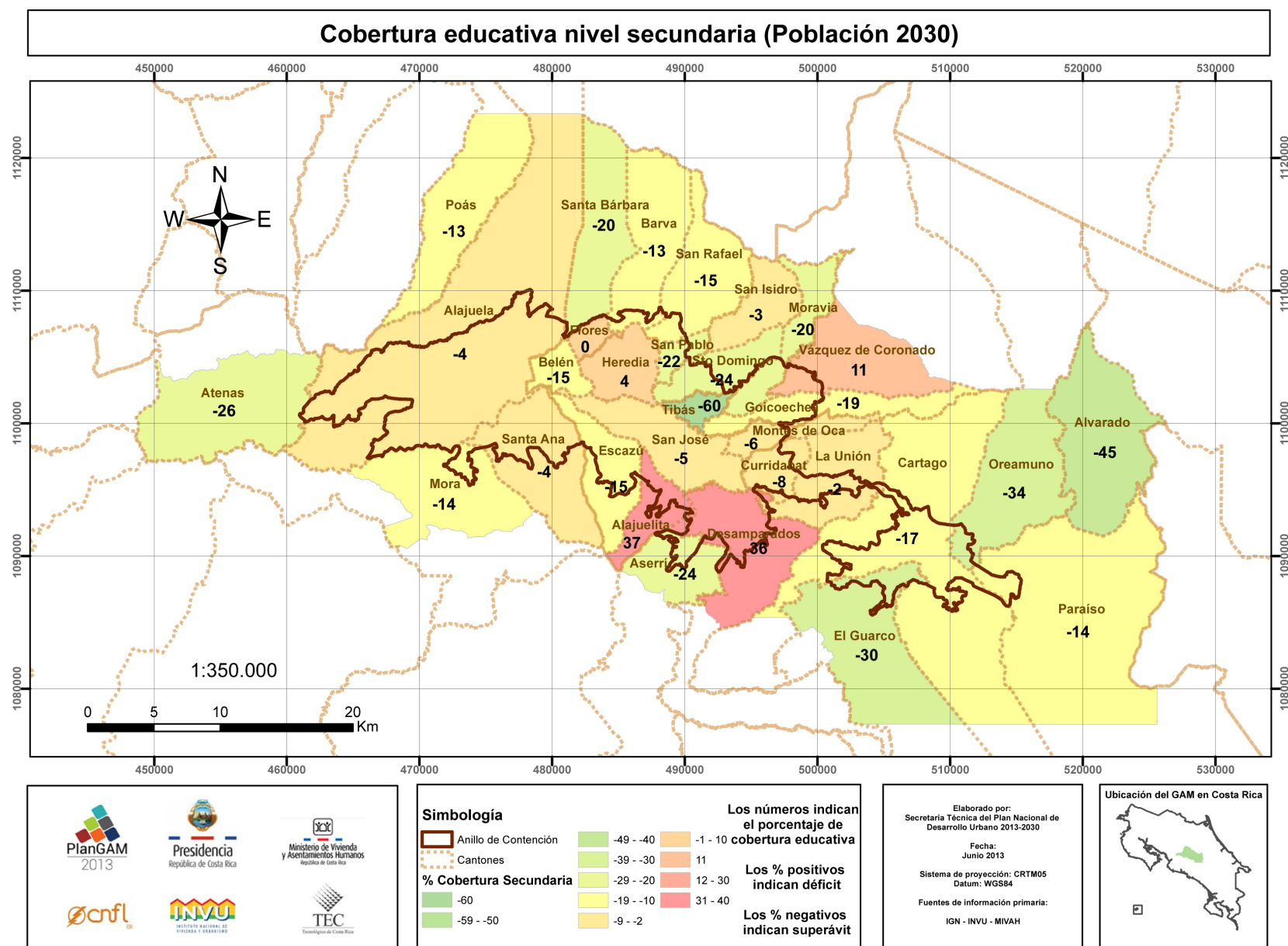


Figura ES-5.2.6.-4. Cobertura educativa a nivel secundaria según la población al 2030. FUENTE PRUGAM 2009.

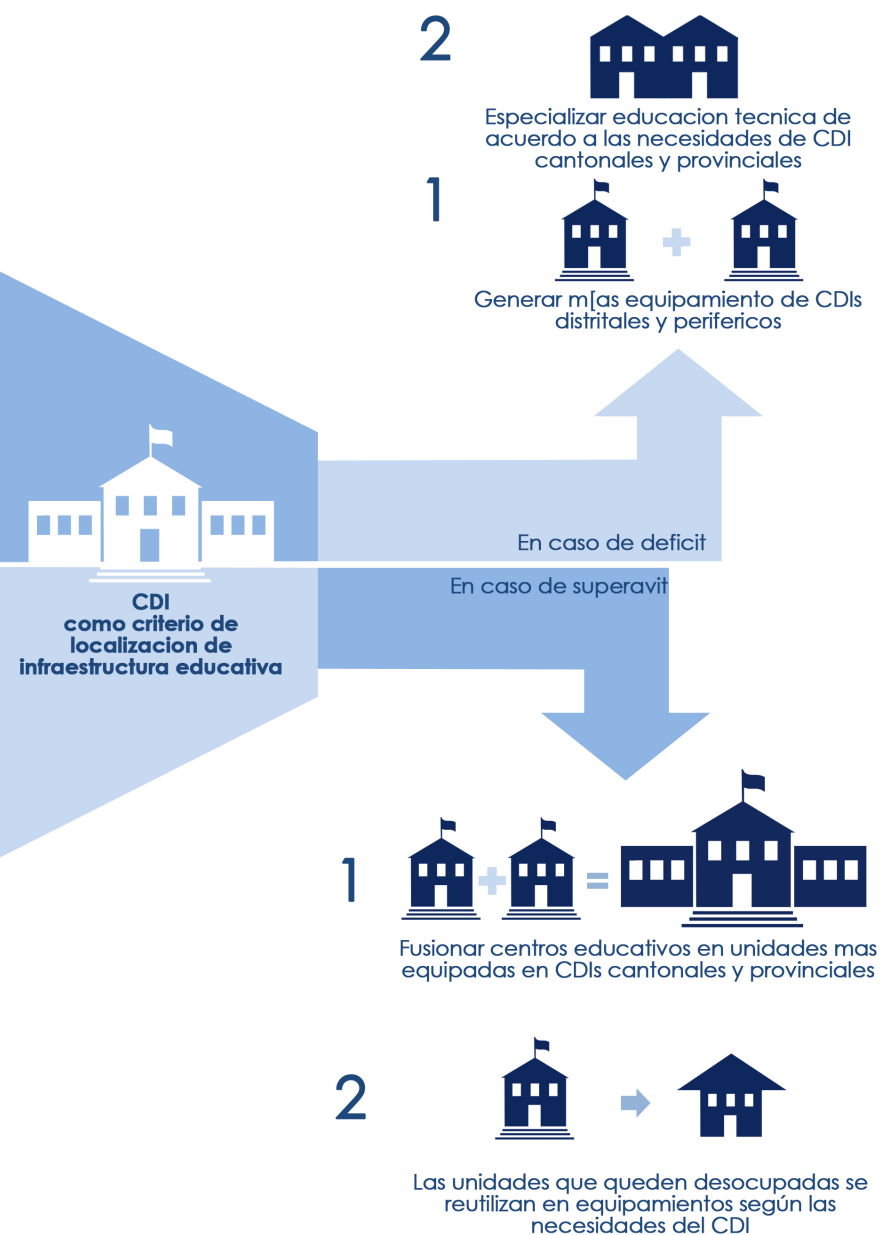


Figura ES-5.2.6.-5. Estrategia para la infraestructura educativa en CDIs. FUENTE EQUIPO PLANGAM 2013

CDI Y EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

La propuesta para la planificación de la infraestructura educativa utiliza, al igual que en el equipamiento de salud, a los CDI como criterio de localización. Bajo este modelo se busca vincular el desarrollo del equipamiento de educación en función de reforzar los cantones y distritos con mayor déficit y a consolidar las áreas más aptas dentro de la zona de potencial urbano y, por el contrario, desincentivar las zonas no urbanizables.

Entre las metas se busca un mejor uso de la infraestructura subutilizada debido a la baja demanda estudiantil y mejorar la oferta educativa en las zonas de mayor demanda.

En el caso de cantones con déficit de equipamiento, se propone no sólo generar más infraestructura localizados en CDIs distritales y periféricos, sino también desarrollar unidades de educación técnica en CDIs cantonales y provinciales, especializadas de acuerdo a las necesidades del área en donde se encuentren.

En el caso de cantones con superávit de infraestructura educativa, es decir, en aquellos casos

en que se subutilicen unidades educativas, se propone que se fusionen con otras unidades cercanas. Esto con el objetivo de crear infraestructuras más equipadas y modernas.

Las unidades educativas que queden desocupadas, cambiarían su uso para transformarse en equipamiento necesario según el nivel de CDI en el que se encuentren.

5.2.7. Asentamientos en Precario



5.2.7 ASENTAMIENTOS EN PRECARIO

De acuerdo con diferentes estudios, la mayor cantidad de asentamientos en precario se ubican en el GAM, causando que las situaciones de pobreza sean mayores en las áreas urbanas que en las rurales. Esta situación además, ha aumentado la desigualdad en sus poblaciones durante las últimas décadas. Prueba de esto es que para 1988, el ingreso per cápita del 10 % de los costarricenses de más alto ingreso era 12,4 veces superior al del 10 % más pobre. Para el 2004, esta relación se incrementó 28,4 veces.

Esta brecha es el resultado de la falta de eficacia y restricciones financieras de la política social del país que ha provocado un estancamiento del gasto social, lo que no se ha podido invertir en la reducción del número de familias en tugurio y precario. También ha repercutido en ella la falta de planificación, la debilidad de mecanismos de coordinación, la ausencia de evaluaciones sistemáticas, y los problemas relacionados con deficiencias administrativas.

Un fuerte componente de la problemática de los asentamientos en condición de precario y tugurio es

la migración extranjera. Un 44 % de las familias en esta situación son extranjeras, el 16 % de ellas tiene al menos un miembro extranjero y sólo un 40 % de estas familias son nacionales. Por último, el alto costo de la tierra y la falta de alternativas dentro del mercado han sido fundamentales en el aumento de familias en precario.

Para 1987, existían 13 841 familias en 104 asentamientos en condición de precario y tugurio, que representaban un 5,75 % de la población del GAM, mientras que en el 2004, aumentó a 32 797, un 6,21 %, en un total de 177 asentamientos en condición de precario y tugurio, siendo 189 para el 2012.

En Costa Rica la legalización del 80 % de los asentamientos en precario se ha visto impedida debido a que estos se ubican en áreas de alto riesgo o en terrenos para proyectos de interés público. Un 74 % se asienta en terrenos estatales, 18 % en terrenos privados y 8 % en terrenos mixtos.

Posterior a un análisis del estado de los servicios públicos, se puede concluir lo siguiente:

Aunque la mayoría de estos asentamientos (70 %) cuenta con conexión domiciliaria de agua potable, casi en la totalidad de ellos es inexistente el alcantarillado

pluvial; el sistema vial es deficiente, sólo un 40 % posee calles (de tierra o de lastre) para vehículos, mientras el restante 60 % cuenta únicamente con senderos peatonales. El panorama es distinto cuando se analiza la cobertura eléctrica, pues el 97 % cuenta con esta red, aunque saturada y en mal estado, sin embargo, el alumbrado público cubre de manera deficiente un 60 % de estos asentamientos. En materia laboral se presenta un 15% de desempleo, y un 50% de la población se ocupa en actividades de baja calificación; para las mujeres se presentan menos oportunidades en el mercado laboral, lo que complica el panorama económico de un 25 % de hogares con jefatura femenina.

Estudios del MIVAH para el año 2009, evalúan los 182 asentamientos en condición de precario y tugurio existentes en el GAM en ese entonces, según criterios como potencial de atención, situación legal e integración urbana. De acuerdo con los resultados se clasificaron los asentamientos en precario según el tratamiento adecuado para su intervención.

Los asentamientos categoría 1 deben tratarse en sitio, por localizarse en áreas dispuestas según la Dimensión Urbana como de alta densidad, lo que

permite aprovechar el poco terreno disponible al máximo.

En la categoría 2, los asentamientos presentan condiciones aptas, más no las óptimas para tratarse en sitio. En este caso se debe evaluar la viabilidad de construir total o parcialmente en sitio o reubicar.

La categoría 3 corresponde a asentamientos que requieren reubicaciones, pues no presentan las condiciones necesarias para un adecuado tratamiento e integración urbana, además de tener situaciones de riesgo ambiental que imposibilitan su consolidación.

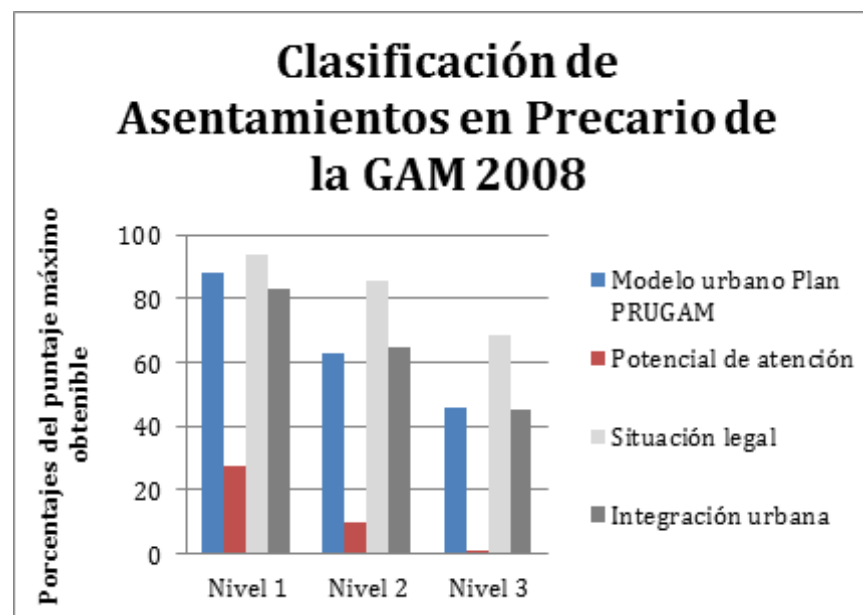


Figura ES-5.2.7.-1 Clasificación de los asentamientos en precario de la GAM. FUENTE PRUGAM 2009.

Clasificación de Asentamientos en Precario			Análisis de dimensiones territoriales				
Categoría	Número de asentamientos	Hectáreas	Modelo Urbano Estudios MIVAH	Potencial de atención	Situación Legal	Integración Urbana	Total
1	19	37.16	6.17	0.55	1.87	5.83	14.42
2	124	283.89	4.40	0.19	1.71	4.54	10.84
3	39	144.28	3.22	0.01	1.37	3.17	7.78
GAM	182	465.33	4.33	0.19	1.65	4.38	10.56
Valor Máximo:			7	2	2	7	18

Cuadro ES-5.2.7.-1 Clasificación de los asentamientos en precario de la GAM. FUENTE PRUGAM 2009.



Figura ES-5.2.7-2 Asentamiento en precario 1 de mayo. San Juan de Dios de Desamparados. FUENTE PLANGAM 2013

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE PRECARIO Y TUGURIO

Este apartado constituye una guía para los municipios, los cuales podrán modificar los criterios de acuerdo con las condiciones e intereses de su cantón.

El término “asentamiento en precario” hace referencia a la ilegalidad de la ocupación del suelo y conlleva una situación de “tugurización” de la vivienda. En los casos en que sea factible reconvertir y mejorar estos asentamientos, dada su ubicación en suelos con capacidad de ser urbanizados, y además se puedan someter a una regulación de propiedades y a una intervención en el espacio público, así como la consolidación de su equipamiento, deberán buscarse estas condiciones para lograr la integración urbana del asentamiento.

Ya desde la década de los noventa, el Banco Mundial planteaba un cambio en la visión hacia los asentamientos en condición de precario y tugurio. Cuando antes se les consideraba un problema para el orden establecido de la ciudad, hoy se consideran un

sub-mercado, pues las viviendas mejoran con el tiempo, y esto justifica su intervención in situ.

Garantizar acceso a infraestructura y servicios básicos, como agua potable, saneamiento, eliminación de desechos, servicios de transporte, comunicaciones, salud, energía, emergencia, escuelas, seguridad ciudadana y espacios abiertos, es fundamental en el nuevo modelo. La ausencia de estos servicios afecta la salud, la calidad de vida, y la productividad de las personas en estado de pobreza. Las autoridades locales son las responsables de brindar estos servicios apoyados por el gobierno central.

En el tema de sostenibilidad, las carencias de vivienda en materia de desarrollo humano opacan la prioridad del tema, y es común que no se tome en cuenta como parte del mejoramiento de la precariedad.

En general, los problemas a resolver para los asentamientos en precario son:

- Precarias condiciones de vida.
- Muy baja calidad del hábitat.
- Escaso acceso a recursos socio-territoriales.
- Segregación socio-espacial.
- Desintegración y disfuncionalidad en el conjunto

urbano.

- Atención postergada durante muchos años.

Por estas razones, el objetivo de esta guía es planificar el establecimiento de asentamientos humanos formales, legales, con alta calidad del hábitat y dotación de recursos socio-territoriales, los cuales impacten de forma positiva en la inclusión social y mejoría de la calidad de vida de la población residente de estos asentamientos en precario, para promover una ciudad más equitativa y con mejor calidad de vida para todos los habitantes de la GAM.

Como marco teórico, la guía encuentra su fundamento en los siguientes conceptos:

1. El derecho de las comunidades a ser atendidas “in situ”

Tal y como lo expresa la Ley 8680, los asentamientos en condición de precario y tugurio consolidados gozan del derecho a permanecer y ser atendidos in situ. Los esfuerzos deben dirigirse a buscar el mejoramiento barrial mediante la regularización de la tierra, la mejora en la habitabilidad, la inserción dentro de la estructura urbana de la ciudad, así como dentro del orden económico, político, social que les permita la mejora de

sus condiciones de vida y el disfrute de la ciudad.

2. La titulación de la propiedad

La titulación de los terrenos es fundamental para que el flujo de recursos se realice dentro de la legalidad, que facilita que los fondos institucionales se inviertan para mejorar el déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda.

3. La formalización de la informalidad

Las mejoras barriales revitalizan su economía, pues es común encontrar en los barrios muchas viviendas que alojan actividades productivas en espacios no aptos.

En este sentido, los planes de mejoramiento tienen una repercusión muy importante en las dinámicas económicas de estas familias. La formalización de esta informalidad en micro empresas representa entonces ventajas, como la reducción de la pobreza, creación de empleos dentro de la comunidad, mejora física de la vivienda, lo que se traduce en una mejora en la calidad de vida de las personas y en contribuciones para la economía del país.

4. La participación comunal

La participación de la comunidad debe ser un componente importante en todas las etapas del

proceso de mejoramiento de barrios en precario. La conformación de organizaciones comunales es una herramienta indispensable para las intervenciones de cualquier tipo, pues garantiza la sostenibilidad de los proyectos. En la toma de decisiones es fundamental que la población pueda hacer sentir su pensamiento, principalmente en los proyectos a implementar en su hábitat; una de las formas pueden ser las audiencias públicas: estas contemplan una serie de aspectos relacionados con el mejoramiento barrial que deben tomarse en cuenta en las intervenciones que se realicen.

Según la experiencia de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), la correcta articulación de la participación comunitaria implica una serie de medidas a implementar, y supone al mismo tiempo una serie de beneficios que en los modelos tradicionales y conservadores de atención de los AP son difíciles de alcanzar. Algunas de las medidas que facilitan los procesos participativos son:

- Potenciar líderes ajenos a las influencias políticas.
- Organizar a la comunidad para su fortalecimiento futuro.
- Concientizar a las familias sobre las ventajas en

movilidad social e incremento de su autoestima, fruto de los procesos participativo para obtener su vivienda.

- Difundir los beneficios de los procesos de autoconstrucción, pues no sólo reducen los costos de construcción, sino que aumentan el apego de las familias con su vivienda.
- Transformar el rol tradicional de las Juntas Directivas para convertirlos en agentes activos de los procesos de mejoramiento barrial.

Entre los beneficios de los proyectos participativos se tiene:

- La construcción de comunidades más cohesionadas y sostenibles.
- La disminución en los costos de construcción.

5. La concertación en los procesos de mejoramiento.

La concertación dentro de los procesos de mejoramiento representa el esfuerzo colectivo, entre las comunidades y los profesionales a cargo de las mejoras, hacia la búsqueda de formas y entornos urbanos, como

alternativa frente a la masificación y segregación social.

6. Asesoría técnica en y para los barrios

Las municipalidades deben propiciar procesos para las nuevas construcciones y reconstrucciones, crear formas de asistencia técnica para el diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones, así como suministrar asistencia técnica en obras.

Además, es responsabilidad de las municipalidades construir un nuevo modelo de operación descentralizada, respetuosa de la naturaleza, que distribuya mejor las oportunidades y el ingreso y disfrute de los recursos. En cada caso el diagnóstico y las intervenciones serán específicas, por lo que no se puede suponer que existan medidas generalizables y que atiendan por igual las deficiencias en todos estos asentamientos.

Tratamientos propuestos para los asentamientos en precario

Los criterios establecidos a continuación pretenden ser una guía a utilizar por los proyectistas encargados de las políticas de legalización y de regularización del territorio, así como del mejoramiento e intervención en sitio de los asentamientos en precario existentes.

El conjunto de normas urbanísticas y ambientales se basa en los términos definidos por el Código Urbano de Costa Rica, así como por el documento "Apoyo a la Elaboración de Políticas Urbanas en Áreas Informales", elaborado para el PRUGAM por la Asistencia Técnica Internacional de la Unión Europea.

Normas Urbanísticas y Ambientales

Tomado del estudio Apoyo a la elaboración de políticas urbanas en áreas informales de la consultora Nora Clichevsky, realizado para PRUGAM en el año 2007.

• Términos legales

Los asentamientos en precario (AP) que se localicen en terrenos institucionales de dominio privado, no podrán legalizar su situación, y hasta podrán ser desalojadas e incluso sometidos a acusaciones de tipo civil y penal. En Costa Rica se protege la titularidad de la tierra frente al estado de necesidad, es decir, que se protege a quien es propietario independientemente que la propiedad se esté o no utilizando; por lo que en caso de un enfrentamiento entre el propietario y los ocupantes de la tierra, y que éste perturbe el orden público, el Estado interviene con la finalidad de dar una

solución al problema. Entre los mecanismos que se han utilizado están los siguientes:

- Compra del inmueble a nombre del Estado.
- Financiamiento del Estado para que las familias adquieran el inmueble a su nombre.
- Declarar la expropiación en caso que el propietario se niegue a vender.

• Plan de participación de la comunidad local

a) Se propone la constitución de consultorios técnicos y talleres, siendo el objetivo de los mismos: brindar asistencia técnica a la población en una cantidad de aspectos: legales, sociales, urbanos, ambientales, entre otros. Algunas de las funciones a implementar serían:

- Asesoramiento para la construcción de viviendas, en sus diferentes componentes, privilegiando la responsabilidad que pueden poseer la mujer en dicha construcción.
- Realización de talleres para la enseñanza de la construcción.
- Asesoramiento en la utilización del espacio interno de la vivienda; utilización de mobiliario.

- Realización de talleres para la construcción de mobiliario.
- Realización de talleres para la concientización del riesgo, construcción social del riesgo, según diferentes aspectos que lo definen: inundaciones, deslizamientos, etc.
- Asesoramiento en la obtención de crédito para vivienda y materiales de construcción.

b) Para apoyar los trabajos de concientización ambiental se propone la figura del promotor ambiental, que debería trabajar en conjunto con los promotores sociales. Dicho promotor deberá ser una persona con instrucción secundaria o terciaria en la disciplina ambiental o afines a la misma, como las ciencias naturales, agropecuarias, geografía, entre otras, y que posea experiencia en trabajo social, con preferencia en el ámbito urbano. Entre los objetivos a seguir estarán:

- Promover la participación vecinal en la ejecución de las acciones que deben realizarse en el barrio para la mejora de los aspectos ambientales.
- Estimular las conductas individuales y comunitarias de manejo y vigilancia ambiental.

- Ejercer tareas de comunicación grupal, capacitación, discusión y solución de conflictos vecinales relacionados con la temática ambiental.
- Articular a los distintos actores sociales involucrados en las cuestiones ambientales del asentamiento (población, asociaciones de vecinos, ONGs, instituciones públicas).

c) Brindar asistencia legal dirigida a temas como la legalización de la tierra y situaciones conflictivas actuales en términos familiares (mujeres cabeza de familia, familias de hecho, separaciones no legales, etc.).

d) Sobre la participación comunitaria en la toma de decisiones, es fundamental que la población pueda hacer sentir su pensamiento, principalmente en los proyectos a implementar en su hábitat, una de las formas pueden ser las audiencias públicas.

e) En lo que respecta a la construcción y cuidado de espacios públicos y equipamiento comunitario, la comunidad podría cooperar en la construcción y mantenimiento de los espacios públicos y el equipamiento social.

- **Protección ambiental y prevención de riesgos naturales**

Los planteamientos son válidos en dos vías, tanto para los proyectos de mejoramiento urbano ambiental posibles a ejecutar en la localización actual de los AP, como en las nuevas áreas necesarias por la relocalización parcial o total de aquellos AP que no puedan ser mejorados en su sitio.

1. Sobre los riesgos

Debe visualizarse y abordarse a partir de la participación de la población. Estas zonas además de la inseguridad, son proclives a sufrir un mayor impacto ya que la localización insegura se acompaña por el uso de técnicas y materiales de construcción que no resisten las amenazas. Por lo que se vuelve imprescindible definir la vulnerabilidad (afectación de los distintos tipos de riesgo a diferentes grupos sociales). Deben considerarse según las diferentes situaciones de riesgo: a) Áreas de prohibición de usos urbanos, b) Áreas de usos de máxima restricción (por ejemplo, áreas verdes de uso público), c) Área de usos de restricción moderada (localización de usos con tipo de construcción especial, según el tipo

de riesgo al cual es expuesto).

2. Sobre la reformulación de los parámetros territoriales-ambientales

Abarca la redefinición de usos, índice de ocupaciones, así como las mínimas condiciones urbano – ambientales y de construcción (cotas de inundación, condiciones del suelo, calidad del agua, dimensiones y materiales, entre otras) que deben poseer las áreas destinadas a población de bajos ingresos, siempre que no pongan en situación de riesgo la salud de la misma.

3. Sobre las márgenes de ríos y arroyos

Si se llega a dar el caso de un AP que se encuentra en los márgenes de ríos, arroyos o quebradas, se define como guía el siguiente cuadro (basado en el Estudio de Vulnerabilidad del Recurso Hídrico):

Protección del Recurso Hídrico	
Ley	Definición del área.
Ley de Aguas N° 176	<ul style="list-style-type: none"> - Área de 60 m alrededor de manantiales que nazcan en cerros. - Área de 50 m alrededor de manantiales que nazcan en terrenos planos.
Ley Forestal N° 7575	<ul style="list-style-type: none"> - Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de 100 m medidos de modo horizontal. - Una franja de 15 m en zona rural y de 10 m en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.
Ley General de Salud N° 5395, Art 132 Ley N° 7317	<ul style="list-style-type: none"> - Existe prohibición general de contaminar directa o indirectamente aguas superficiales y subterráneas que se utilizan para bastecimiento de agua potable, ya sea por drenajes o descarga de residuos o desechos líquidos, sólidos o gaseosos, radiactivos o no radioactivos, aguas negras o sustancias de cualquier naturaleza que hagan peligrosa la salud de las personas, de la fauna terrestre y acuática o inservible para usos domésticos, agrícolas, industriales o de recreación.

4. Sobre la disposición de residuos

Las principales problemáticas dentro de los AP en materia de residuos sólidos se relacionan a la falta de infraestructura necesaria para la circulación de camiones municipales. Puesto que en la mayoría de los casos, el desarrollo espontáneo de estos asentamientos resulta en vías angostas y en mal estado, trae como consecuencia un impedimento para la adecuada recolección de desechos.

Las principales causas del manejo de los desechos en los AP son las siguientes:

- Problemas de recolección por las limitaciones y mal estado de las calles internas.
- El uso de ríos como botaderos.
- Acumulación de basura al aire libre.
- No pago de tributos municipales.
- Proliferación de botaderos de basura a cielo abierto.

Debe establecerse un protocolo de recolección basándose en diferentes opciones, como las siguientes:

- Autogestión, programas de puntos de recolección organizados para concentrar la basura.
- Alianza de cooperación público-privado para el

manejo de centros de acopio de material reciclado.

- Promover programas de limpieza de ríos cercanos al AP con incentivos de instituciones públicas y privadas.

En todo caso las municipalidades deben colocar contenedores de residuos para su posterior recolección y disposición, según el servicio de residuos municipal. Bajo ningún concepto será permitida la existencia de botaderos a cielo abierto.

POLÍTICAS SOCIOECONÓMICAS URBANAS PARA PREVENIR LOS ASENTAMIENTOS EN PRECARIO

Herramientas de gestión del suelo

El aumento de la población que vive en distintos tipos de hábitats informales, en especial en AP (que es el universo que se conoce más) dentro de la GAM plantea la necesidad de poner en marcha nuevas herramientas de gestión de suelo. Para minimizar la multiplicación de

la informalidad, es necesario dinamizar la tierra urbana privada en el mercado legal así como utilizar la tierra fiscal con el fin de desarrollar políticas para la población de bajos ingresos. Es necesaria la implementación de varios instrumentos articulados entre sí –de intervención directa o a través de regulaciones- y con la política urbana en su conjunto para poder obtener resultados positivos de esta intervención.

Es fundamental dar alternativas a la población para el acceso a la tierra (lo que significa, también, mejorar su capacidad económica y niveles de concientización y organización) y tratar de desmontar los procesos clientelares existentes en torno al acceso a la tierra urbana, aunque, dado la falta de estudios sobre el mercado formal e informal del suelo en la GAM, ellos aun resultan desconocidos.

Existen dos grandes desafíos: acceso de la población de bajos ingresos a la tierra y el aprovechamiento racional y ecológico de la tierra, preservando ambientalmente el área tan frágil como es la GAM (por lo menos, en una porción importante de la misma).

Evitar o controlar el crecimiento irregular implica un

conjunto de medidas complementarias que abordan el problema de una forma integral:

1. Ampliar la oferta de vivienda en áreas urbanas centrales que permita una alternativa a las zonas periféricas y alejadas en condiciones no aptas.

2. Incorporar en los planes reguladores áreas con índices de edificabilidad y condiciones de desarrollo urbano que se adapten a la realidad particular y las posibilidades de los procesos evolutivos de las clases menos favorecidas.

Cobro ajustado a la realidad de mercado y eficiente recaudación en el impuesto de Bienes Inmuebles que permita financiar la ciudad de forma fácil y eficiente de tal forma que aumente la oferta de suelo servido apto para la vivienda.

3. Mantener procesos participativos y de monitoreo permanente.

4. Fortalecer el programa de subsidios mediante el esquema de bonos colectivos que fortalezcan los lazos de comunidad.

5. Incorporar penalidades o impuestos de mayor cuantía a los terrenos baldíos en desuso para reducir la retención de suelos y el aumento en el costo de la tierra

de tal forma que se facilite el acceso a suelo apto.

6. Impulsar programas de bancos de tierras que permitan adelantarse a los procesos de ocupación irregular o promoción irregular de desarrollos para adelantar un proceso ordenado de urbanización que vaya liberando terrenos según la presión de las necesidades.

Entre mayor sea la oferta de suelo servido y disponible menor posibilidades de crecimiento irregular. Debería efectuarse un esfuerzo primordial por habilitar las áreas urbanas centrales, utilizar terrenos públicos en estas zonas reduciendo el costo del suelo y asociando a desarrolladores inmobiliarios o aplicar programas de ajustes de tierras que permitan densificar y mantener controlado el crecimiento de la mancha urbana optimizando así el uso de equipamientos colectivos y de infraestructura.

Desde el punto de vista del mercado de tierras, deben ser aplicados nuevos instrumentos, como los que se definen en esta sección. Obviamente, la voluntad política para implementar los mismos sobre el mercado de tierras, es fundamental.

DINAMIZACIÓN DE TIERRA VACANTE

Varios son los instrumentos posibles de aplicar para la dinamización del suelo ocioso o vacante, desde políticas normativas a las tributarias, como el impuesto inmobiliario a la tierra baldía. Para definición de áreas potenciales de utilización actualmente vacantes, es necesario:

Analizar accesibilidad relativa de la tierra vacante existente, dentro y fuera de los AP, con el objetivo de definir si es necesario mejorar las vías y, en especial, el transporte público. En especial, la magnitud de la tierra vacante fuera de los AP es mucho más importante de la que existe dentro de los mismos. Por tanto, la política debe estar focalizada hacia ella.

En todos los casos de utilización de tierra vacante, debe considerarse su situación ambiental, en relación a riesgos, para la definición de su utilización.

Se debe priorizar la utilización de la tierra con infraestructura, especialmente red de agua potable y alcantarillado, o a la cual es posible colocarle la misma con escasas inversiones, o que se encuentran actualmente dentro de los planes de ampliación, por

parte del ICAA. Lo mismo debe analizarse respecto a la recolección de residuos sólidos y los equipamientos tanto educacionales, sanitarios y recreacionales.

La utilización que puede darse a la tierra vacante utilizable es la siguiente:

A) Dentro de los AP:

- Densificación: las bajas densidades existentes en muchos AP definen la necesidad de política de densificación, en tierras que soporten actividades residenciales, donde las condiciones ambientales lo permite (existencia de infraestructura y fuera de áreas de riesgo).
- Reutilización para equipamientos recreativos; educacionales, de salud u otros que la comunidad considere indispensables; por ejemplo, centros de abastecimientos.

B) En el resto de la GAM:

- Oferta de tierra para población de bajos ingresos (articulada a la política del banco o reservas de tierra).

- Relocalización de población de AP que habita en áreas de riesgo, o que se impone su relocalización por problemas de densificación mayor que lo aceptable; o con problemas legales insolventables.

Es necesario identificar a quién pertenecen los vacíos: a los grandes agentes formales, a los pequeños propietarios privados, a las instituciones públicas que poseen tierra de dominio privado y que estén dispuestas a vender (es importante enunciar que, dado que el MIVAH no posee registro de las tierras fiscales de la GAM, es una de las próximas tareas que llevará adelante), para conocer quiénes serán los afectados/beneficiados por la implementación de las propuestas.

En el caso de tierra privada, es necesario identificar a los propietarios, y si son deudores de tributos públicos, una alternativa es negociar (o condonar) deuda por tierra. Esta es una forma que el Estado se pueda hacer de tierra para su Banco.

BANCO DE TIERRAS

Esta es una política que ha sido implementada ya en Costa Rica a través del INVU.

a) Definición del patrimonio

La definición del patrimonio del Banco sería, además de posible tierra de cada uno de los municipios que integran la GAM, la compra según los siguientes criterios:

1. Compra de tierras centrales, con infraestructura en el terreno o muy próxima, con lo cual los costos para su provisión son mucho menores. Esto significa una racionalidad en términos de utilización de la capacidad instalada no utilizada en infraestructura, y a la vez resulta más adecuada a los usos residenciales para la población de bajos ingresos, disminuyendo costos y tiempos de transporte. Por supuesto que es imprescindible considerar las condiciones ambientales de los terrenos a adquirir.

2. Adquisición de grandes parcelas periféricas, en general sin infraestructura, con lo cual, un gran porcentaje de las inversiones deben ser realizadas en obras básicas. Esto se justificaría solo en el caso de

poder obtener tierra a muy bajo costo; pero debiera generarse mecanismos de mejor accesibilidad de tiempo y económicos (modificación del sistema actual de transporte).

Aspectos a considerar en la constitución de bancos de lotes:

- Analizar los costos de infraestructura y equipamientos para hacerla "urbana", dependiendo de su localización relativa.
- Dado que no existen condicionantes legales, no siempre los propietarios están dispuestos a desprenderse en forma voluntaria de sus tierras, en cuyo caso es necesario instrumentar medidas que permitan la expropiación del suelo (en aquellos casos que el Estado defina que la incorporación de dicha tierra al Banco es imprescindible APRA cumplir con la función social del mismo).
- Estudiar las formas de comercialización (precios y financiamiento) que el Estado deberá definir en concordancia con otras políticas de lucha contra la pobreza.
- Cuidar que la tierra no sea invadida; por lo tanto, ocuparla con construcciones lo más pronto posible

a partir de haber sido obtenida.

El Derecho preferencial de compra:

Un instrumento interesante de utilización para la constitución del Banco de tierra es el derecho preferencial de compra por parte de los organismos públicos responsables. Se basa en la obligación del propietario de manifestar públicamente la intención de vender su propiedad. Si el Estado desea adquirir el bien en cuestión, el propietario tiene la obligación de vendérselo. El problema que puede plantearse es que el propietario ponga precio más alto que el de mercado (precio monopólico). Se necesitará definir instrumentos de valuación, para que ello no suceda.

b) Su utilización

Estas reservas de tierra pueden ser utilizadas en: reubicación de población en AP u otras formas de ilegalidad, con densidad mayor que la compatible desde el punto de vista urbano-ambiental, localizadas en áreas de riesgo o con problemas insolucionables desde el punto de vista legal; a través de venta, donación o cesión de derecho real de uso, según las

políticas que el Estado desarrolle para la gestión del suelo urbano; mejorar las condiciones ambientales y realizar proyectos de infraestructura social, recreación, ampliación de equipamientos existentes; u ofertarla en el mercado, para población de bajos ingresos.

Uno de los objetivos fundamentales debe ser, justamente, ofertarla en el mercado y con ello brindar la posibilidad de acceso al suelo urbano a la población pobre, como una forma de luchar contra la pobreza. En este caso se deben definir requisitos para poder ser comprador y cómo se haría la venta, a qué precio, si se define una cuota de subsidio, subsidios cruzados, créditos especiales, si tiene años de gracia para impuestos, como actualmente poseen los beneficiarios del SFNV. El MIVAH (si se aprueba la Ley de constitución del Ministerio, y por lo tanto cambia si actual situación legal), el INVU y otras instituciones involucradas deben elaborar una política al respecto.

*Una forma especial utilización del Banco de Tierras:
La Cesión del Derecho Real de Uso.*

Significa transferir la utilización de terrenos

públicos a un particular como derecho real, para fines específicos de residencia o cualquier otra función social (equipamiento y servicios). Este instrumento jurídico, sólo concede el derecho al uso y gozo del bien inmueble en cuestión, prohibiéndose expresamente la transferencia del derecho de propiedad, que continúa en poder del Estado.

Permite disminuir los efectos de la especulación inmobiliaria, pues en muchas ocasiones los beneficiarios de los programas de legalización o de mejoramiento urbano, no pueden realizar el pago de mayores impuestos y tasas por servicios, que resultan de la valorización de las tierras que habitan. Esto los obliga a vender su inmueble a los especuladores inmobiliarios, quienes finalmente terminan apropiándose de los recursos invertidos por el sector público. Obviamente que también depende de los años de gracia, en especial sobre el impuesto inmobiliario, que actualmente es de 10 años.

POLITICA TRIBUTARIA CON EQUITAD

La propuesta es definir una política tributaria distributiva atendiendo al principio de equidad, en el marco de la lucha contra la pobreza. Dado la concentración del ingreso, y la situación de pobreza de una parte importante de la población de la GAM – además de los bajos ingresos que poseen los Municipios en concepto de Tributo sobre Bienes Inmuebles-, se propone definir una política redistributiva, que los Municipios debe incorporarlo como objetivo político. Los pasos a seguir son los siguientes:

1. Definir el valor del impuesto inmobiliario, en relación al valor real de mercado de la propiedad, con una actualización cada dos años.
2. Impuesto diferencial, según valor de mercado de la propiedad, aumentando el impuesto progresivamente al valor del inmueble.
3. Un porcentaje del impuesto a las propiedades de mayor valor, será aplicado para financiar obras en los barrios más pobres y con mayores carencias de equipamiento e infraestructura (aunque ésto debe ser estudiado por el asesor

legal, en consonancia con la ley tributaria y de municipalidades y otras disposiciones legales).

Las acciones necesarias para su implementación son:

- Reevaluación de inmuebles (a realizarse cada dos años).
- Catastrar todos los inmuebles que se hallan contruidos de manera ilegal. Es de señalar que no solo la población de bajos ingresos no posee legalizada la construcción de sus viviendas, sino en muchos casos, ocurre con residencias de medios y altos ingresos, y hasta predios dedicados a actividades comerciales e industriales.
- Modificar el presupuesto para que los Municipios puedan contar con una cuenta especial a los fines redistributivos (debe ser analizado por el asesor legal).
- Modificar sustancialmente el actual sistema de avalúos.
- Control efectivo de pago, en especial de los grandes contribuyentes.
- El impuesto inmobiliario progresivo y edificación compulsoria.

El objetivo de los instrumentos como el impuesto inmobiliario progresivo y edificación compulsoria es colocar en el mercado la tierra que se encuentra vacía o subutilizada, muchas veces en localizaciones centrales, con infraestructura básica y cercana a equipamientos. Los mismos exigen a los propietarios de dichas tierras su aprovechamiento bajo amenaza de edificación compulsoria y el pago de un impuesto progresivo, pudiendo llegar a la expropiación. Es complementaria de la política de banco de tierras y utilización de los lotes vacíos urbanos.

Si los valores del impuesto no pueden ser solventados por los propietarios, éstos podrían resolver vender, aunque sea a bajos precios (relativos). Esto posee tres impactos potenciales: 1. la población pobre podría comprar un terreno en el mercado formal; 2. se podría densificar áreas urbanas intersticiales, mejorando la economía urbana; y, 3. el Estado recaudaría mayores impuestos, pudiendo destinar parte de los mismos para créditos y/o subsidios a los sectores más pobres.

EL COBRO DE VALORIZACIÓN GENERADA POR EL ESTADO

El cobro de valorización generada por el Estado se refiere al proceso por el cual el sector público recupera la totalidad o una porción de los incrementos en el valor del suelo atribuibles a los “esfuerzos comunitarios” más que a las acciones de los propietarios. Se trata de recuperar, por parte del Estado, las valorizaciones que obtienen los propietarios privados en sus propiedades por las acciones del poder público, tanto normativas (cambio de zonificación, por ejemplo) como de inversiones directas (apertura de una calle, entre otras). Permite que los gobiernos locales capturen la mayor parte de los aumentos en el precio de la tierra que puedan atribuirse primordialmente a cambios de uso autorizados, variaciones de densidad o conversión del uso de la tierra de agrícola a urbano, así como a inversiones realizadas por el Estado.

La recuperación de estos incrementos se realiza a partir del cobro de un impuesto especial, que puede estar vinculado al inmobiliario ya existente. Dado el objetivo político del Gobierno de Costa Rica de luchar

contra la pobreza, dichos recursos podrían ser aplicados para mejorar la situación de acceso al suelo de los sectores sociales de menores ingresos.

Las acciones que deben emprenderse para implementar este instrumento son:

- Definición de la valorización de los predios, según las obras realizadas por el Estado/Municipio (análisis ex ante y ex post de los valores de mercado).
- Definición operacional del área de valorización, según cada uno de los tipos de obras: infraestructura básica, equipamiento recreativo, etc.
- Definición del porcentaje de la valorización, que se captará en función de la mayor valorización obtenida.
- Definición de la valorización que se produzca por cambios en la normativa vigente.
- El producto solo será utilizado para:
- Compra de suelo o inmuebles para vivienda de interés social.
- Ejecución de obras de desarrollo.
- Mejora de AP.
- Parques y áreas recreativas.

- Equipamientos sociales.

El “suelo creado”

El “suelo creado” como concesión del derecho de construir por encima del coeficiente de aprovechamiento básico, tiene por objetivo generar recursos para invertir en infraestructura urbana, vivienda de interés social y equipamientos u otra prioridad definida concertadamente, y establecer posibilidades de densificación diferenciadas por usos y características del territorio urbano. Es decir que su objetivo, por un lado es redistributivo, pero por otro, de flexibilización de las normas urbanas, dentro de ciertos parámetros definidos en la legislación.

La posibilidad de construir por sobre el coeficiente básico puede ser vendido por los gobiernos municipales a los interesados. Introduce la separación conceptual entre derecho de propiedad y el derecho de construir.

Para que esa venta ocurra se establecen reservas de área adicional (cantidades totales de metros cuadrados para vender) diferenciados, por zonas de cada ciudad de la GAM y por usos, de acuerdo con la intención de ocupación reflejada en la política urbana.

Además de conseguir mayores recursos para la ciudad, es una política de inducción del desarrollo urbano.

Implica que se debe definir el coeficiente de aprovechamiento básico, que representa el derecho de construir en proporción igual en todo el territorio urbano, con el objetivo de viabilizar la implementación del llamado "suelo creado". Este coeficiente debe ser establecido de forma concertada entre las autoridades y la población, dado que es el instrumento que permite construir las edificaciones necesarias (y proyectadas) y tiene que ser aprobado por cada uno de los 31 Planes Reguladores de la GAM.

En cuanto al pago del "suelo creado", se podrá prever por ley la excepción del mismo en áreas donde haya la intención de estimular la producción de determinados usos, como por ejemplo las viviendas de interés social. Lo mismo se puede establecer para incentivar la instalación de usos no residenciales en periferias exclusivamente residenciales, con la intención de disminuir la necesidad de desplazamiento en la ciudad.

Los recursos originados de la venta del "suelo creado" pueden formar un fondo específico de

urbanización – cuentas especiales en los presupuestos municipales--, sin vínculo con los recursos presupuestarios corrientes, con gestión paritaria entre el poder público y sociedad civil, para viabilizar proyectos concertados sector público/ sector privado, para desarrollar prioritariamente políticas de interés social.

ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS SOCIAL, AEIS

Es una política de tierra que debe estar incorporada a los Planes Reguladores, en los cuales porciones del suelo son declarados de interés social, y que pueden poseer, por lo tanto, regulaciones especiales (es una forma particular de hacer excepciones a las normas generales, pero en áreas en los cuales los Municipios, y en nuestro caso, vinculados a los objetivos de la GAM, definan que se desarrollarán proyectos de interés social). Se pueden definir Áreas de Especial Interés Social- AEIS de dos categorías: i. la AEIS 1, de terrenos vacíos, catalogados como terrenos privados no edificados, subutilizados o no utilizados, destinados a la implantación de Proyectos Habitacionales de Interés Social, y como reserva de áreas para equipamientos

comunitarios, intentando desarrollar una intervención real del mercado de tierra local; y ii. AEIS 2, destinada a la reurbanización y regularización de la tierra de AP.

La aprobación e implementación requiere la negociación con los propietarios de las tierras.

Es importante destacar que la gestión integrada de las AEIS referidas a vacíos urbanos y a AP es un instrumento interesante de gestión de la tierra urbana, pues un excedente de demanda habitacional que recurre a las AP puede ser dirigido a la AEIS de vacíos; es decir que las mismas son complementarias.

Las AEIS crean condiciones para la urbanización y utilización de terrenos y edificios ociosos. Las Municipalidades deben poseer la responsabilidad de definir, en sus Planes Reguladores, las directrices de urbanización, pudiendo flexibilizar las normas existentes de uso y ocupación, pero respetando los parámetros aceptables de condiciones de vida.

Recomendaciones establecidas por el PRUGAM

Es imprescindible que los programas hacia los asentamientos en precario y los demás tipos de hábitat de los sectores pobres urbanos, estén integrados a

las políticas de desarrollo urbano ambiental. Estas se deben realizar a partir de nuevas formas de entender, planificar y construir la ciudad, con el protagonismo central de todos los sectores sociales. Es necesario una amplia mirada hacia la ciudad como totalidad, como producción social, dejando de lado la dicotomía ciudad legal-ciudad ilegal.

Otra cuestión importante a señalar es que debe modificarse la forma de asignación de prioridades de intervención de los AP, dado que uno de los aspectos que se considera para su elegibilidad es que la situación legal sea fácilmente solucionable, por lo cual dejan fuera a una parte importante de los mismos.

Por otro lado, es necesario conocer el universo que se quiere mejorar. La explicación de los AP y otros tipos de hábitats da la posibilidad de actuar sobre ellos para mejorarlos y que no se multipliquen, de lo contrario las políticas solo servirán de paliativos y de aceleramiento de la ocupación de tierras. En tal sentido, es necesario realizar:

Es necesario considerar la cantidad de población que se incrementará en los asentamientos, proveniente de las migraciones y de las expectativas de crecimiento

y las expectativas generadas por las propias políticas de legalización y mejora barrial que se desarrollen en la GAM, dado que las mismas, generalmente, incrementan la localización de AP, por la posibilidad que percibe la población que la misma será regularizada.

Estudios de los conjuntos contruidos/financiados por las instituciones estatales, como INVU, IMAS, BANHVI, etc.; su localización, servicios de equipamiento e infraestructura; mantenimiento de las viviendas (cómo se encuentran y quién es el responsable del mismo); situación legal.

Estudio de los hábitats precarios centrales (hoteles, cuarterías, etc.), en la situación legal y de habitabilidad.

Estudio de mercado de suelo formal, con el objetivo de que el mismo se constituya en un insumo para la elaboración de políticas para que la población de menores ingresos pueda acceder al suelo urbano de forma legal. Al mismo tiempo dicho estudio permitirá poseer un conocimiento de la tierra vacante posible de ser utilizada para la relocalizaciones necesarias para la mejora de la situación de la población que habita actualmente los AP.

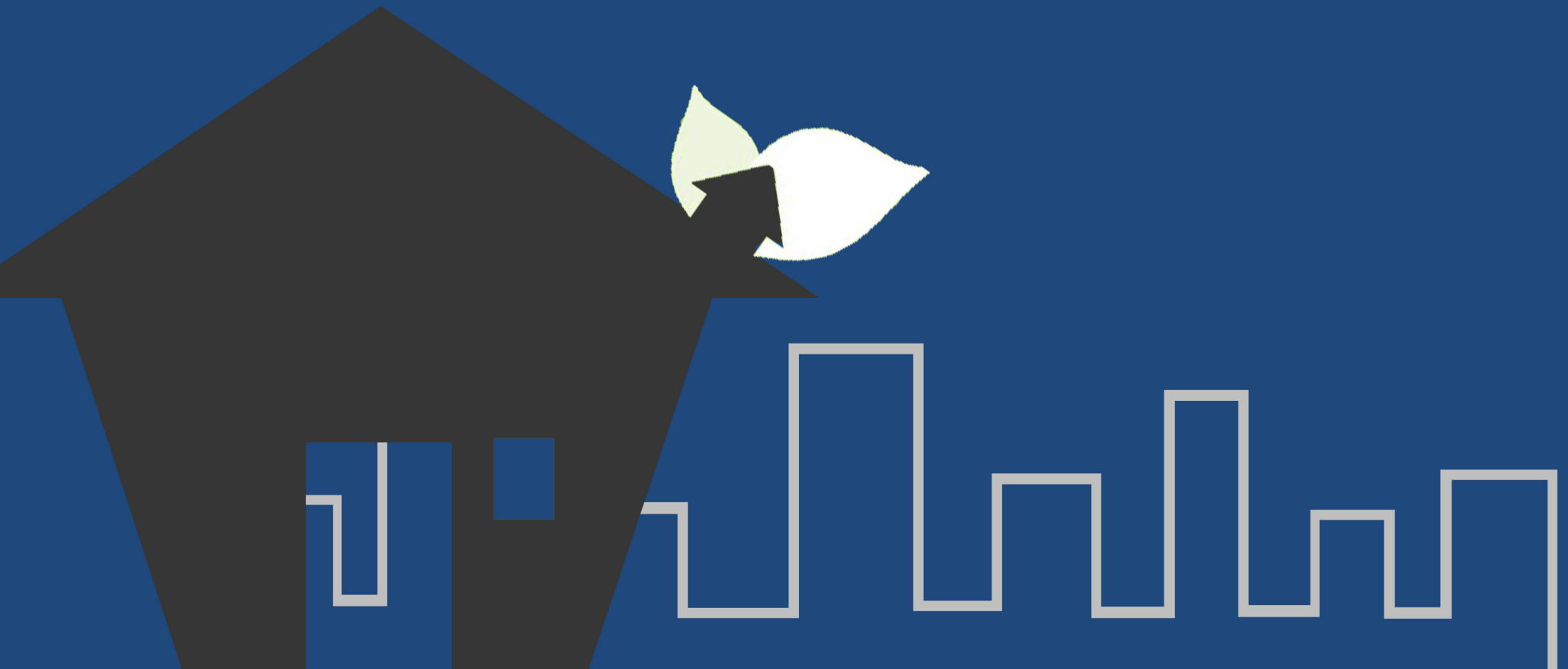
El mercado de tierras se relaciona con otros

sectores económicos, principalmente el sector de la construcción, por lo tanto, es necesario considerar la inserción de los agentes que actúan en el mercado de tierras, en otros sectores económicos.

En todos los estudio recomendados en los puntos anteriores, es fundamental el análisis de los involucrados: los distintos agentes económicos, los agentes estatales, la población en general y sus asociaciones vecinales y otros que resulten importantes para entender la realidad y el papel que juegan (o podrán jugar) en la toma de decisiones.

Estudio de los impactos sobre el mercado de suelo, del mejoramiento a efectuar en las áreas informales, con el objeto de analizar, por una lado, los beneficiarios de la posible valorización del suelo aledaño, y por otro, si esta valorización no incide en el aumento de tarifas y tasas (dado que el impuesto inmobiliario no es pagado por la población de estas áreas, por lo menos por 10 años) hasta que imposibilite a la población el pago de los mismos, y se convierta en moroso, y hasta pueda tener que dejar su sitio y emigrar, informalmente, a otro (aunque si es beneficiario del SFNV, posee restricciones de venta).

5.2.8. Construcción Sostenible y Arquitectura Bioclimática



5.2.8 CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

El avance en la consolidación de un modelo de desarrollo urbano territorial a través de Centralidades Densas Integrales se complementa en la escala local y en el desarrollo cotidiano y progresivo a través de recursos como la construcción sostenible y la arquitectura bioclimática. El efecto acumulativo a través de los años en estas acciones a nivel de desarrollo inmobiliario se complementa con la cercanía de usos, servicios y equipamientos, la movilidad no motorizada, la densificación de áreas urbanas y el adecuado manejo de los recursos naturales. Considerando esto se reseña a continuación las normas que determinan el desarrollo de los proyectos en este tema:

a) RESET (Instituto de Arquitectura Tropical-INTECO):

Trabajo que inició el Instituto de Arquitectura Tropical, con esfuerzos realizados por un grupo interdisciplinario de profesionales hace algunos años, como una necesidad nacional para poder contar con una opción de certificación de edificios, pero que

estuviera adaptada a las condiciones del país. La norma llamada RESET (Requisitos para Edificios Sostenibles en el Trópico) y su característica fundamental es que parte de las condiciones locales propias de la latitud para que estas condiciones sean integradas a una arquitectura, para que mediante el diseño arquitectónico se logre una serie de estándares que no sean suplidos por las tecnologías costosas. Entonces el objetivo es lograr la sostenibilidad a través del diseño y de esta forma usar la tecnología. Fue aprobada como una norma voluntaria el 4 de diciembre por el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO) (norma 06-12-01:2012). En este nuevo reglamento se establecen 21 requisitos para aprovechar las condiciones tropicales de nuestro país, con el objetivo de ahorrar recurso energético e hídrico. Así como establece una disposición adecuada de residuos en todo el ciclo de vida y un impacto menor sobre el entorno, así como una mejor calidad de vida para quienes habitan la estructura.

b) Certificación Vivienda Sostenible (CCC-INTECO):

La Cámara de la Construcción (CCC) por

medio del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO) han diseñado un esquema de calidad para la construcción de vivienda llamado: "Certificación de procesos constructivos de vivienda" que le permite tener seguridad plena de la buena aplicación de procesos de construcción en la edificación de su casa. La CCC e INTECO garantizan al comprador que el proyecto certificado donde adquieran su vivienda cumple con todas las normas de calidad en materia de construcción. En este caso se certifica que la obra se está construyendo en forma adecuada, pero sin ir más allá, casi que certifica que cumple con el código de construcción más algunos aspectos adicionales. Es una iniciativa valiosa considerando que es un recurso para direccionar las buenas prácticas de la construcción de vivienda en específico.

c) LEED (acrónimo de Leadership in Energy & Environmental Design), Liderazgo en energía y medio ambiente; otorgado por Green Buildings Certification Institute: Es un sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council). Fue inicialmente implantado en el año

1998, utilizándose en varios países desde entonces. Se compone de un conjunto de normas sobre la utilización de estrategias encaminadas a la sostenibilidad en edificios de todo tipo. Se basa en la incorporación en el proyecto de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales. Existen cuatro niveles de certificación: Certificado (LEED Certificate), Plata (LEED Silver), Oro (LEED Gold) y Platino (LEED Platinum). El costo para certificar un proyecto bajo esta modalidad es aproximadamente de US\$ 28.700 en registro y certificaciones, sin contar con la simulación de consumo energético, la comisión por diseños y el consultor de la construcción. En Costa Rica puede valorarse el costo de certificación en US\$ 400 por metro cuadrado.

d) Existe otra guía para la Construcción Sostenible desarrollada por la Fundación para el Desarrollo Urbano FUDEU que aunque no ha sido publicada ni oficializada contiene elementos valiosos complementarios a lo desarrollado por RESET,

Como parte del análisis anterior se propone implementar la opción a) referente a los Requisitos para Edificios Sostenibles en el Trópico (RESET), la cual ha sido recientemente aprobada por INTECO.

Entre las principales características de esta norma tenemos:

- Requerimientos de datos de gestión socioeconómica del proyecto, así como de registros de información pertinente de cada etapa, con la finalidad de obtener datos precisos para evaluarlos.
- Refleja los esfuerzos realizados en el diseño y construcción de edificaciones para lograr los objetivos fijados.
- Para alcanzar el desarrollo sostenible en las edificaciones se cuenta con 21 objetivos.
- Para completar los requisitos cuenta con hojas de contexto, estudios preliminares y capítulos de evaluación, que son concordantes con requisitos solicitados por el SETENA.

DISEÑO, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN BIOCLIMÁTICA (SOSTENIBLE)

La incorporación de parámetros de sostenibilidad en el actual desarrollo urbano del GAM, debe de incluir de manera clara y pragmática, al sector de la Arquitectura, Ingeniería y Construcción (AEC, por sus siglas en inglés), de manera tal que las acciones emprendidas en la escala territorial y regional (macro), encuentren una correspondencia directa en el ámbito de los desarrollos constructivos a escala local (micro).

Sobre este tema, debe de reconocerse el enorme impacto ambiental asociado a las tres fases fundamentales del cualquier proceso constructivo: La concepción (Diseño, tramitación, aprobación), la construcción (Ejecución de obra), y la vida útil (operación cotidiana). Una eventual fase de demolición, podría llegar a considerarse en un futuro, sin embargo, a efectos de la realidad física-espacial del GAM, no se considera como una práctica generalizada, y en su lugar se propone la promoción y el incentivo a los proyectos de rehabilitación arquitectónica.

Con respecto de lo anterior, si bien, los enormes impactos ambientales de un proyecto son más notorios durante las segundas dos fases (construcción, vida útil), es importante señalar, que las acciones más significativas para su mitigación, deben de darse durante la fase inicial de diseño.

La rehabilitación vs la construcción nueva

Dentro de las posibilidades de impulso, e incentivo municipal con base en la caracterización de proyectos constructivos, resulta crucial la definición de ejes temáticos que permitan clasificar los diferentes tipos de proyectos, y políticas específicas de promoción. Uno de estos ejes temáticos, con gran potencial de mitigación de impacto ambiental es la preferencia por aquellos proyectos destinados a la rehabilitación arquitectónica de edificios preexistentes, independientemente de su uso anterior.

Estudios técnicos elaborados por la dirección de urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Madrid en el año 2009, demostraron que: *"Rehabilitar un edificio supone en la mayoría de los casos, un ahorro energético*

del 60% con respecto de derribarlo y volver a construirlo; además evita numerosos impactos ambientales asociados"

En este sentido, la rehabilitación debe de impulsarse municipalmente, como una herramienta de revitalización urbana (revaloración de los centros urbanos consolidados), y sostenibilidad medioambiental, siempre y cuando:

- La vida útil proyectada para la nueva actividad sea igual a la del edificio rehabilitado, o superior.
- El consumo energético global del inmueble y sus insumos de mantenimiento, sean inferiores a los del mismo edificio en su estado no-rehabilitado.
- Las dos condiciones anteriores se cumplan independientemente del uso de tecnologías o equipamientos de aclimatación activa (ej. aires acondicionados, calderas de biomasa).

Como beneficios laterales, también pueden citarse la concordancia con el objetivo de compactación de los CDI's, la revaloración utilitaria del patrimonio arquitectónico, y la disminución de la huella ecológica integral de las ciudades a través de la reutilización de

materiales estructurales (usualmente equivalentes al 50% del coste energético de fabricación).

En síntesis, la rehabilitación sostenible, representa una enorme oportunidad para elevar la calidad del parque inmobiliario edificado, y la calidad de vida de sus habitantes, sin la necesidad de urbanizar nuevos suelos, ni desarrollar nuevos procesos constructivos.

Los principios del acondicionamiento pasivo.

Tanto para proyectos de rehabilitación, como para construcciones nuevas, el factor decisivo a favor de la eficiencia energética y la sostenibilidad ecológica, radica en la implementación de principios o estrategias de acondicionamiento pasivo y aprovechamiento de los recursos naturales.

A continuación se enlistan y describen los principales principios que deben considerarse a la hora de implementar requisitos municipales en procura de proyectos AEC más sostenibles e integralmente saludables.

- **Refrigeración:** Las condiciones climáticas tropicales propias de la gran mayoría del GAM, demandan estrategias de diseño específicamente apuntadas a la prevención del discomfort térmico por sobrecalentamiento.

o Reducir la demanda de energía:

- Evitar la radiación solar excesiva sobre la envolvente.
- Evitar el ingreso de radiación solar directa a través de aperturas en la envolvente.
- Utilizar ventilación natural en combinación con materiales internos de alta inercia térmica.
- Mejorar la eficiencia de equipos de iluminación y otros afines que generen calor al interior de los espacios habitables.

o Mejorar la eficiencia energética:

- Utilizar equipos eficientes de recirculación de aire (ventiladores, extractores) en lugar de equipos de acondicionamiento artificial (A/C).

- **Iluminación:** El recurso solar y la gran cantidad de horas e intensidad de brillo solar, son ampliamente desaprovechadas a partir de parámetros de diseño

lumínico que favorecen mayoritariamente el uso de equipos artificiales.

o Reducir la demanda de energía:

-Mejorar los porcentajes de autonomía lumínica diurna (Daylight Autonomy Factor –DAF-) en los espacios habitables.

-Racionalizar el uso del espacio en función de su potencial de iluminación natural.

o Mejorar la eficiencia energética:

-Sustitución de luminarias de bajo consumo.

-Implementar sistemas de control automatizado.

• **Agua:** En complemento a las medidas a escala local y regional, existen una serie de medidas in-situ a escala de proyecto que contribuyen significativamente a mejorar la gestión del recurso hídrico.

o Reducir la demanda de energía:

-Implementar sistemas de almacenamiento de agua potable en regiones con problemas de abastecimiento.

-Implementar sistemas de reutilización de aguas pluviales para usos no potables (inodoros,

lavadoras, riego).

-Diseñar sistemas mecánicos separativos, con tuberías independientes para aguas negras (conectadas al alcantarillado sanitario) y aguas grises (tratadas en-sitio).

o Mejorar la eficiencia energética:

-Instalación de equipos de ahorro en grifería y losas sanitarias (Cisternas de doble descarga, Aireadores en grifos, etc).

• **Materiales:** La selección de materiales a utilizar puede analizarse y adecuarse según sus parámetros de ACV (análisis de ciclo de vida), y distancia real (extracción y procesamiento) con respecto de su origen.

o Reducir la demanda de energía:

-Utilizar primordialmente materiales fabricados localmente para reducir el consumo de recursos por transporte.

-Evaluar los impactos negativos del material puesto en obra, en relación con el costo energético de fabricación.

-Utilizar materiales con etiquetado de validación ecológica.

- **Gestión Energética:** El consumo de recursos por concepto de mantenimiento, y uso cotidiano, puede reducirse considerablemente, si se implementan prácticas de gestión energética adecuadas y sostenidas.

o Reducir la demanda de energía:

- Revisar y mantener el funcionamiento de los sistemas pasivos específicos, (ventilación mecánica, recuperación y almacenamiento de agua, etc...).

- Explicar y facilitar el uso de los sistemas de control manuales, para el alcance del confort adaptativo de los usuarios.

o Mejorar la eficiencia energética:

- Monitorización del consumo eléctrico y de agua, para determinar la eficiencia real de los sistemas utilizados.

El concepto de directrices ambientales.

La aplicación práctica de estos principios, requiere de su previa instrumentalización por parte de las autoridades municipales. Sobre este tema, el PlanGAM 2013 propone el uso de un documento guía, adaptado para la realidad microclimática de cada municipio, que contenga los lineamientos bioclimáticos básicos, y permita la inclusión de los mismos, como requisitos obligatorios en el proceso de tramitación de permisos, o bien, como criterios de selección para programas de incentivo y facilitación a proyectos ambientalmente eficientes.

Este documento guía es denominado en diversos países (España, México, Argentina) como "Ordenanzas Ambientales", y se describe a continuación:

- **Definición:** Una ordenanza ambiental o bioclimática es una herramienta de planificación que permite trasladar las estrategias de acondicionamiento pasivo (y algunas de acondicionamiento activo) al ámbito de regulación municipal, y posteriormente a su

implementación generalizada en la industria del diseño y la construcción (AEC).

- **Beneficios:**

- o Incorporación de sistemas de reducción de consumo eléctrico en la vivienda, y de sistemas de aprovechamiento del recurso hídrico.
- o Mejora del comportamiento energético de la edificación.
- o Incorporación progresiva de sistemas de captación de energía solar, tanto térmica como fotovoltaica.
- o Amplio rango de alcance, con implicaciones a niveles: Térmico, Acústico, Funcional, Estético.

- **Metodología:** El proceso de trabajo básico para la redacción de una ordenanza ambiental se sintetiza a continuación o Elaboración de la carta bioclimática local (climogramas, cuantificación de recursos naturales, determinación del modelo y los parámetros de bienestar higrotérmico).

- o Cuantificación de necesidades y trazo de estrategias generales.

- o Estudio del viento local, en temporada seca, y lluviosa.

- o Estudio del soleamiento de las calles. Orientación y ángulo de obstrucción solar. Sombras arrojadas en el espacio público. Soleamiento de fachadas según orientación.

- o Estudio de la humedad ambiental.

- o Informe de diagnóstico y matriz de interacción ambiental.

- o Redacción de propuestas: Ordenanzas.

Algunos ejemplos de ordenanzas ambientales exitosas y con valiosas lecciones como herramientas de planificación pueden encontrarse en:

- Las ordenanzas solares de Barcelona (2007-2009)
- Ordenanza para la gestión local de la energía de Sevilla (2002-2006).
- Criterios e indicadores para desarrollos habitacionales sustentables (México, 2008).



5.2.9. Urbanismo desde la perspectiva de género

5.2.9 URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO

La consideración de la perspectiva de género en la planificación del hábitat puede lograr importantes mejoras de los niveles de calidad de vida que acompañan el desarrollo de la ciudad, de los espacios públicos y la organización de los barrios. Así mismo, hace que las intervenciones habitacionales y urbanas sean más eficientes en la superación de la pobreza.

El género aplicado a estudios de planificación de esas materias puede ser realizada segmentando la información socio-demográfica de modo de favorecer una mejor atención de las demandas de los grupos humanos, ya sea por mayor precisión en la estimación y perfil de requerimientos de vivienda, equipamiento y acondicionamiento territorial, o por un mejor diseño de las Intervenciones o una más completa evaluación de su impacto en el bienestar de las personas.

En el campo de la gestión del espacio público la perspectiva de género permite reconocer mejor los requerimientos y expectativas que derivan a escala

de la estructura de edad y sexo de una población determinada.

Asimismo, los índices de actividad económica, empleo, generación de ingresos, y acceso a servicios y vivienda con que se caracterizan las unidades o componentes menores de un territorio, muestran frecuentemente diferencias relevantes por sexo, edad y tipo de hogar, que debieran ser consideradas en el diagnóstico territorial.

El urbanismo desde la perspectiva de género se aplica al territorio en tres niveles: a nivel regional, a nivel urbano y a nivel barrial.

A continuación se detalla una serie de tablas que responden a las recomendaciones a nivel regional del Instituto Andaluz de la Mujer en su estudio "Urbanismo con Perspectiva de Género"⁷ facilitado por el Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU) para la realización del presente documento.

⁷ Maraiaga, I. Urbanismo con Perspectiva de Género. (2004) Instituto Andaluz de la Mujer. Andalucía, España. Consultado en diciembre del 2013.

Recomendaciones en materia de género y urbanismo		
	Recomendaciones a nivel regional para un urbanismo con perspectiva de género	Planteamientos dentro del PlanGAM 2013
1. Integración de usos y proximidad	Planificar los núcleos en el entorno inmediato de transporte público a escala regional	Los CDIs se plantean en función de facilitar la accesibilidad no motorizada y la vinculación directa y cercana al transporte público formulada en la propuesta como intermodales y paradas convencionales
	Vincular nuevos desarrollos con el transporte público	
	Permitir nuevos desarrollos cerca de transporte público	
	Limitar crecimiento disperso de la ciudad	Propone un nuevo concepto de ciudad basado en la ciudad compacta. Mantiene el concepto de anillo de contención urbano y de cuadrantes urbanos de cabecera de distrito
	Reutilizar suelos urbanos obsoletos	Propone la densificación de centros urbanos en abandono y el aprovechamiento de terrenos públicos sin uso dentro de las áreas centrales
	Elaborar un registro de tierras sin utilizar	
	Incluir equipamiento para personas con alguna discapacidad en los barrios	Dentro de los conceptos generales se plantea fortalecer los conceptos de espacio público para facilitar la accesibilidad universal en el momento de formular planer regulades
	Incluir usos productivos en zonas residenciales	Se plantea en la Dimensión de Competitividad (capítulo 5.6) crear una red de PYMES dentro de los CDIs que reactiven económicamente los núcleos a la par de la regeneración urbana

Recomendaciones en materia de género y urbanismo		
	Recomendaciones a nivel regional para un urbanismo con perspectiva de género	Planteamientos dentro del PlanGAM 2013
2. Transporte	Vincular el suelo urbanizable al transporte a proyectos de transporte público	Se plantea la estrategia de desarrollo urbano vinculado al transporte público y dentro de este planteamiento el eje ferroviario cumple un rol determinante especialmente en la zona oeste de la ciudad, denominada zona de expansión urbana
	Vincular actividad de inversores de transporte público con los organismos de planificación regional	
	Reducir la inversión en transporte privado y aumentar la inversión en transporte público	El nuevo modelo de ciudad propuesto privilegia el transporte público sobre el privado y la accesibilidad no motorizada
	Ampliar las rutas de transporte público para dar servicios a barrios con deficiencias en transporte	El acceso a transporte público es parte de la dotación de recursos socioterritoriales
	Asegurar que los grandes equipamientos de ocio sean accesibles en transporte público	Intermodalidad y fortalecimiento de las cercanías a estaciones de transporte ampliarán estas posibilidades

Recomendaciones en materia de género y urbanismo		
	Recomendaciones a nivel regional para un urbanismo con perspectiva de género	Planteamientos dentro del PlanGAM 2013
3. Espacio público y seguridad	Hacer coincidir redes de transporte vehicular con redes peatonales	Esquema de CDI se fundamenta en el concepto de proximidad al transporte público
	Redistribuir las superficies de las calles en favor de los peatones y ciclistas y dar prioridad al transporte público	En la dimensión de movilidad se plantea una categoría adicional de vialidad para desplazamientos no motorizados y recomendaciones para su articulación con la red vial
4. Vivienda	Repensar las políticas de vivienda para mejorar las condiciones de accesibilidad a las mismas	Se contemplan las nuevas formas de mejorar las condiciones de accesibilidad y financiación de la vivienda dadas en la Política Nacional de Vivienda creada por el MIVAH
	Innovar en las formas de financiación de la vivienda	
5. Actividad económica	Asegurar la existencia de una oferta diversa de empleo en los lugares de mayor accesibilidad para las mujeres	Se promueve una red de PYMES dentro de los CDIs complementada con la cercanía de CEN-CINAI, Red de Cuido, CECI, que faciliten no sólo el acceso al trabajo sino la atención de personas dependientes de las mujeres
	Asegurar la existencia de equipamientos y servicios comerciales cerca de los lugares de empleo	Se plantea una estructura de usos mixtos, equipamientos y servicios articulados en función de los rangos de alcance peatonal en los CDIs

Recomendaciones en materia de género y urbanismo		
	Recomendaciones regionales para un urbanismo con perspectiva de género	PlanGAM 2013
6. Equipamiento social	Transformar el modelo comercial dependiente del transporte privado	El nuevo modelo de ciudad planteado privilegia el transporte público sobre el privado
	Considerar equipamientos para personas dependientes	Se promueve una red de PYMES dentro de los CDIs complementada con la cercanía de CEN-CINAI, Red de Cuido, CECI, que faciliten no sólo el acceso al trabajo sino la atención de personas dependientes de las mujeres. También se incorpora el concepto de NCI
	Vincular la localización de grandes equipamientos para salud, ocio y cultura al transporte público	Intermodalidad y fortalecimiento de las cercanías a estaciones de transporte ampliarán estas posibilidades
	Asegurar la presencia de equipamientos de salud, cultura, educación y deporte en todos los barrios y a distancias caminables	Concepto de CDI propone la concentración de equipamientos sociales a distancias caminables

Cuadro ES-5.2.9.-1 Recomendaciones en materia de genero.



ANEXOS

ANEXO 1

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón			
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020		Población 2025	Población 2030
San José GAM									
San José GAM		662,18	3.349,68	1 118 622	2 218 088	1 719 485		1 837 568	1 909 703
Cantón San José									
Cantón San José		44,80	6.429,78	313 262	288 054	397 244		412 712	427 387
Distrito	Carmen	1,50	1.801,33	3 364	2 702	Tasa de Crecimiento	1,00	0,77	0,70
	Merced	2,30	5.329,13	13 676	12 257				
	Hospital	3,40	5.667,65	24 393	19 270				
	Catedral	2,30	5.624,35	15 628	12 936				
	Zapote	2,90	6.441,03	20 864	18 679				
	San Francisco de Dos Ríos	2,70	7.484,81	22 005	20 209				
	Uruca	8,40	3.777,14	27 317	31 728				
	Mata Redonda	3,70	2.246,76	9 296	8 313				
	Pavas	9,30	7.675,70	77 469	71 384				
	Hatillo	4,30	11.746,74	55 593	50 511				
	San Sebastian	4,00	10.016,25	43 657	40 065				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón			
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020		Población 2025	Población 2030

Cantón Escazú		34,50	1.637,94	52 808	56 509	67 590		69 242	71 145
Distrito	Escazú	4,40	2.723,64	12 501	11 984	Tasa de Crec.	0,77	0,48	0,54
	San Antonio	17,00	1.326,71	20 936	22 554				
	San Rafael	13,10	1.677,18	19 371	21 971				

Cantón Desamparados		76,71	2.616,79	187 814	200 734	433 269		490 799	514 373
Distrito	Desamparados	3,90	8.683,59	36 615	33 866	Tasa de Crecimiento	3,75	2,52	0,94
	San Miguel	21,20	1.500,24	28 576	31 805				
	San Juan de Dios	3,00	6.493,67	16 756	19 481				
	San Rafael Arriba	3,10	4.923,23	13 067	15 262				
	San Antonio	2,10	4.631,90	9 720	9 727				
	Patarrá	18,30	651,42	28 556	11 921				
	Rosario*	14,70	210,07	2 714	3 088				
	Damas	2,40	5.489,58	13 006	13 175				
	San Rafael Abajo	2,00	11.641,50	22 707	23 283				
	Gravilias**	3,00	5.008,00	16 097	15 024				
	Los Guido	3,01	8.007,31		24 102				

Cantón Aserri		43,69	958,27	35 123	41 867	43 043		44 397	46 160
Distrito	Aserri	29,40	958,88	23 951	28 191	Tasa de Crecimiento	0,76	0,62	0,78
	Salitrillos**	14,29	957,03	11 172	13 676				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón Mora		57,80	278,34	13 437	16 088	19 166	19 791	20 432
Distrito	Colón	57,80	278,34	13 437	16 088	Tasa de Crecimiento 0,89	0,64	0,64

Cantón Goicoechea		31,60	1.554,53	118 280	49 123	146 199	149 900	154 579
Distrito	Guadalupe	2,50	8.265,20	23 909	20 663	Tasa de Crecimiento 0,82	0,5	0,62
	San Francisco	0,50	4.064,00	2 612	2 032			
	Calle Blancos	2,40	7.910,00	19 581	18 984			
	Mata de Plátano**	7,90	2.198,73	16 410	17 370			
	Ipís	2,80	9.297,50	26 186	26 033			
	Rancho Redondo	12,50	203,04	2 723	2 538			
	Purral**	3,00	9.154,67	26 859	27 464			

Cantón Santa Ana		61,50	798,75	34 328	49 123	51 380	53 450	55 294
Distrito	Santa Ana	5,20	2.176,92	8 611	11 320	Tasa de Crecimiento 1,21	0,79	0,68
	Salitral	20,40	210,98	3 387	4 304			
	Pozos	13,40	1.163,06	8 872	15 585			
	Uruca	7,00	1.028,57	5 558	7 200			
	Piedades	12,20	666,23	6 158	8 128			
	Brasil	3,30	783,64	1 742	2 586			

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón Alajuelita		21,30	3.643,33	71 126	77 603	195 879		220 850	233 057
Distrito	Alajuelita	1,30	9.221,54	12 385	11 988	Tasa de Crecimiento	3,56	2,43	1,08
	San Josecito	2,20	4.775,45	8 540	10 506				
	San Antonio	9,70	488,56	3 624	4 739				
	Concepción	2,90	6.455,52	19 465	18 721				
	San Felipe	5,20	6.086,35	27 112	31 649				

Cantón Alajuelita		21,30	3.643,33	71 126	77 603	195 879		220 850	233 057
Distrito	Alajuelita	1,30	9.221,54	12 385	11 988	Tasa de Crecimiento	3,56	2,43	1,08
	San Josecito	2,20	4.775,45	8 540	10 506				
	San Antonio	9,70	488,56	3 624	4 739				
	Concepción	2,90	6.455,52	19 465	18 721				
	San Felipe	5,20	6.086,35	27 112	31 649				

Cantón Vasquez de Coronado		222,20	272,21	55 750	60 486	104 826		111 433	115 797
Distrito	San Isidro	5,30	3.136,79	15 749	16 625	Tasa de Crecimiento	1,99	1,23	0,77
	San Rafael	17,30	406,94	6 349	7 040				
	Dulce Nombre de Jesús*	66,30	146,97	9 307	9 744				
	Patalillo	1,90	10.710,00	17 806	20 349				
	Cascajal**	131,40	51,20	6 539	6 728				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón Tibás		8,20	7.907,56	72 644	64 842	58 950		58 210	59 217
Distrito	San Juan	3,40	6.395,59	25 072	21 745	Tasa de Crecimiento	-0,3	-0,25	-0,34
	Cinco Esquinas	2,60	2.278,85	6 582	5 925				
	Anselmo Llorente	1,40	7.132,86	10 263	9 986				
	León XIII**	0,80	17.076,25	16 250	13 661				
	Colima**	1,93	7.007,77	14 477	13 525				

Cantón Moravia		28,60	1.990,17	50 914	56 919	60 098		61 227	62 650
Distrito	San Vicente	5,40	5.740,37	31 873	30 998	Tasa de Crec.	0,78	0,37	0,46
	San Jerónimo	18,40	334,46	4 929	6 154				
	La Trinidad	4,80	4.118,13	14 112	19 767				

Cantón Montes de Oca		15,20	3.232,37	51 683	49 132	58 506		59 323	60 435
Distrito	San Pedro	4,80	4.995,21	27 249	23 977	Tasa de Crecimiento	0,71	0,28	0,37
	Sabanilla	1,80	5.986,11	11 447	10 775				
	Mercedes	1,40	3.348,57	5 169	4 688				
	San Rafael	7,20	1.346,11	7 818	9 692				

Cantón Curridabat		16,08	4.055,10	61 453	65 206	83 335		86 234	89 177
Distrito	Curridabat	6,50	4.433,38	30 460	28 817	Tasa de Crecimiento	1,1	0,69	0,67
	Granadilla	3,40	4.346,47	11 934	14 778				
	Sánchez	4,20	1.277,14	3 130	5 364				
	Tirrases	1,90	8.551,05	15 929	16 247				

Datos Recopilados de la GAM	Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
			Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Alajuela GAM		460,30	651,46	261956	299 868	396 012		413 171	429 292
Cantón Alajuela		275,50	914,86	220 885	252 044	330 692		345 495	359 079
Distrito	Alajuela	8,90	4.828,65	42 889	42 975	Tasa de Creci- miento	1,19	0,88	0,77
	San Jose	14,60	2.853,15	35 405	41 656				
	Carrizal	15,90	431,19	6 455	6 856				
	San Antonio	8,70	2.870,23	22 094	24 971				
	Guacima	27,90	723,41	15 373	20 183				
	San Isidro	35,90	481,73	16 377	17 294				
	Sabanilla	43,30	209,21	8 367	9 059				
	San Rafael	19,20	1.367,08	19 309	26 248				
	Rio Segundo	5,40	1.998,89	11 081	10 794				
	Desamparados	12,70	2.055,83	21 282	26 109				
	Turrucares	35,90	212,53	5 996	7 630				
	Tambor	13,70	802,34	9 422	10 992				
Garita	33,40	217,87	6 835	7 277					

Cantón Atenas		111,00	167,79	16 501	18 625	28 687		29 339	30 191
Distrito	Atenas	8,90	847,87	7 189	7 546	Tasa de Creci- miento	0,58	0,45	0,57
	Jesus	43,30	83,86	3 590	3 631				
	Mercedes	8,30	376,75	2 680	3 127				
	Concepción	24,00	144,71	3 042	3 473				
	Escobal	26,50	32,00		848				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón Poás		73,80	395,65	24 570	29 199	36 633		38 337	40 022
Distrito	San Pedro	14,60	517,40	6 537	7 554	Tasa de Crecimiento	1,08	0,91	0,86
	San Juan	15,10	307,15	3 785	4 638				
	San Rafael	14,30	380,14	5 155	5 436				
	Carrillos	9,30	992,26	6 973	9 228				
	Sabana Redonda	20,50	114,29	2 120	2 343				

HEREDIA GAM		265,95	1.413,16	879 787	375 830	434 039		450 450	465 775
Cantón Heredia		25,00	4.916,64	103 889	122 916	160 890		169 255	176 255
Distrito	Heredia	2,80	6.677,50	20 495	18 697	Tasa de Creci- miento	1,6	1,02	0,81
	Mercedes	4,20	6.129,52	19 746	25 744				
	San Francisco	6,40	7.688,91	41 432	49 209				
	Ulloa	11,60	2.522,93	22 216	29 266				

Cantón Barva		53,80	755,76	32 481	40 660	45 325		46 988	48 616
Distrito	Barva	0,60	8.328,33	4 920	4 997	Tasa de Creci- miento	1,17	0,72	0,68
	San Pedro	7,50	1.324,27	8 569	9 932				
	San Pablo	6,80	1.223,38	6 654	8 319				
	San Roque	1,20	3.851,67	3 090	4 622				
	Santa Lucía	3,00	2.471,00	5 439	7 413				
	San José de la Montaña	34,70	154,96	3 809	5 377				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón Santo Domingo		24,90	1.609,32	34 867	40 072	40 235		40 715	41 517
Distrito	Santo Domingo	0,70	6.757,14	5 172	4 730	Tasa de Crecimiento	0,55	0,24	0,39
	San Vicente	2,80	2.295,36	5 197	6 427				
	San Miguel	5,90	1.078,47	5 747	6 363				
	Paracito	1,30	1.716,15	1 581	2 231				
	Santo Tomás	3,50	1.790,57	5 274	6 267				
	Santa Rosa	4,40	1.652,05	6 401	7 269				
	Tures	3,60	958,89	2 704	3 452				
	Pará	2,70	1.234,44	2 791	3 333				

Cantón Santa Bárbara		53,20	681,26	29 065	36 243	39 017		40 256	41 725
Distrito	Santa Bárbara	1,30	4.572,31	5 507	5 944	Tasa de Crecimiento	0,87	0,63	0,72
	San Pedro	2,50	2.232,80	3 677	5 582				
	San Juan	4,40	1.741,36	6 240	7 662				
	Jesús	12,60	762,14	7 703	9 603				
	Santo Domingo	26,20	109,89	2 441	2 879				
	Purabá	6,20	737,58	3 497	4 573				

Cantón San Rafael		48,40	949,69	37 140	45 965	48 821		50 263	51 846
Distrito	San Rafael	1,40	6.905,71	8 662	9 668	Tasa de Crecimiento	0,88	0,58	0,62
	San Josecito	1,20	9.649,17	10 735	11 579				
	Santiago	1,50	5.606,00	6 921	8 409				
	Ángeles	22,10	462,99	6 679	10 232				
	Concepción	22,20	273,74	4 143	6 077				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón			
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020		Población 2025	Población 2030
Cantón San Isidro		31,59	653,15	15 852	20 633	41 754		43 720	45 112
Distrito	San Isidro	7,60	804,34	5 020	6 113	Tasa de Crecimiento	1,51	0,92	0,63
	San José	11,30	659,03	5 005	7 447				
	Concepción	8,10	325,31	2 061	2 635				
	San Francisco	4,59	966,88	3 766	4 438				
Cantón Belén		12,20	1.773,20	19 928	21 633	12 129		12 373	12 656
Distrito	San Antonio	3,50	2.840,57	10 231	9 942	Tasa de Crec.	0,76	0,4	0,45
	La Ribera	4,20	1.438,10	5 729	6 040				
	La Asunción	4,50	1.255,78	3 968	5 651				
Cantón Belén		12,20	1.773,20	19 928	21 633	12 129		12 373	12 656
Distrito	San Antonio	3,50	2.840,57	10 231	9 942	Tasa de Crec.	0,76	0,4	0,45
	La Ribera	4,20	1.438,10	5 729	6 040				
	La Asunción	4,50	1.255,78	3 968	5 651				
Cantón Flores		7,00	2.862,43	15 052	20 037	19 742		20 246	20 797
Distrito	San Joaquín	2,90	2.473,45	6 395	7 173	Tasa de Crec.	0,88	0,51	0,54
	Barrantes	2,30	1.778,70	2 796	4 091				
	Llorente	1,80	4.873,89	5 861	8 773				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón San Pablo		9,86	2.806,39	591 513	27 671	26 126		26 634	27 251
Distrito	San Pablo	7,50	2.588,27	20 765	19 412	Tasa de Crec.	0,77	0,39	0,46
	Rincón de Sabanilla	2,36	3.499,58		8 259				

Cartago GAM		1.158,55	326,68	340 349	378 473	484 763		505 865	525 649
Cantón Cartago		254,70	538,87	122 591	137 251	167 969		174 782	181 495
Distrito	Oriental	2,40	5.095,00	12 814	12 228	Tasa de Creci- miento	1,09	0,83	0,76
	Occidental	2,00	4.950,50	10 992	9 901				
	Carmen	4,20	4.148,81	16 050	17 425				
	San Nicolás	28,20	920,14	22 300	25 948				
	Aguacaliente (San Francisco)*	104,20	305,08	28 471	31 789				
	Guadalupe o Arenilla	13,20	1.107,42	12 509	14 618				
	Tierra Blanca	12,80	398,67	4 672	5 103				
	Dulce Nombre*	39,20	269,08	6 510	10 548				
	Llano Grande	29,80	145,70	3 650	4 342				
	Quebradillas**	18,70	286,04	4 623	5 349				

Datos Recopilados de la GAM		Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón			
				Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020		Población 2025	Población 2030
Cantón Paraiso		418,45	137,99	52 243	57 743	81 704		85 540	89 101
Distrito	Paraiso	34,50	597,13	33 387	20 601	Tasa de Creci- miento	1,19	0,92	0,82
	Santiago	25,30	218,74	4 936	5 534				
	Orosi*	315,30	28,81	8 750	9 084				
	Cachi	36,80	147,77	5 170	5 438				
	Llanos de Santa Lucía	6,55	2.608,55		17 086				
Cantón La Unión		45,00	2.208,87	80 664	99 399	131 522		139 324	144 784
Distrito	Tres Ríos	2,40	3.887,92	9 985	9 331	Tasa de Creci- miento	1,74	1,16	0,77
	San Diego	8,80	2.456,82	16 856	21 620				
	San Juan	3,60	3.813,61	8 305	13 729				
	San Rafael	8,80	1.618,98	11 011	14 247				
	Concepción	3,70	4.463,51	12 859	16 515				
	Dulce Nombre	8,40	939,64	6 553	7 893				
	San Ramón	4,20	965,24	4 634	4 054				
	Río Azul	5,10	2.354,90	10 461	12 010				
Cantón Alvarado		81,10	176,47	12 160	14 312	14 381		14 664	15 166
Distrito	Pacayas	28,80	195,42	5 204	5 628	Tasa de Crec.	0,08	0,39	0,68
	Cervantes	15,40	404,55	4 706	6 230				
	Capellades	36,90	66,50	2 250	2 454				

Datos Recopilados de la GAM	Área en KM2	Densidad Hab/KM2 (2011)	Registro de la Población		Proyección de la Población por Cantón		
			Población Censo 2000	Población Censo 2011	Población 2020	Población 2025	Población 2030

Cantón Oreamuno		202,40	224,67	39 160	45 473	48 376		49 688	51 659
Distrito	San Rafael	10,10	2.697,82	23 799	27 248	Tasa de Crecimiento	0,43	0,54	0,78
	Cot	15,10	637,75	7 800	9 630				
	Potrero Cerrado	18,70	121,98	2 029	2 281				
	Cipreses	8,70	425,29	2 905	3 700				
	Santa Rosa*	149,80	17,45	2 627	2 614				

Cantón El Guarco		156,90	263,74	33 531	41 381	40 811		41 867	43 444
Distrito	El Tejar	6,10	4.095,74	18 805	24 984	Tasa de Crec.	0,48	0,51	0,74
	San Isidro*	129,70	75,77	9 150	9 828				
	Tobosi	21,10	311,33	5 576	6 569				

Conversión de M² a:		Factor:				
KM²		1.000.000,00		*Cuadro 1		
*		Distritos incompletos				
**		Distritos creados despues de 1982 dentro del GAM				

ANEXO 2

INSTRUMENTOS Y POLÍTICAS MÁS IMPORTANTES PARA EL HÁBITAT DE LOS SECTORES POBRES URBANOS

Ley o Institución	Contenido
Constitución de Costa Rica	En Art. 19 define que “los extranjeros tienen los mismos deberes y derechos individuales y sociales que los costarricenses...”. El Art. 45. define que la propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.
Ley de Informaciones Posesorias, N° 139, 10/071941 y con reformas Ley N° 5257 , 31/07/1973	Establece que el poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley. Para ese efecto deberá demostrar una posesión por más de diez años con las codiciones que señala el artículo 856 del Código Civil. El Art. 7 define que, cuando el inmueble al que se refiera la información esté comprendido dentro de un área silvestre protegida, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular deberá demostrar ser el titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre. Su Art. 16 expresa que la propiedad que se adquiera por la presente ley, queda definitivamente consolidada para terceros a los tres años, los cuales se contarán a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público, ya que se limita a ese plazo la prescripción negativa de la acción de terceros a quienes pueda afectar. Ese plazo se reducirá a un año únicamente para el efecto de solicitar y obtener préstamos de los organismos del Sistema Bancario Nacional o del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Ley o Institución	Contenido
Ley N° 833 de Construcciones, 02/11/1949	Establece que las Municipalidades son las encargadas e que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y comodidad, entre otras. Según su Art.2, ningún edificio, estructura o elemento de los mismos será construido, adaptado o reparado en el futuro, si no es con las condiciones que los Reglamentos respectivos eñalen. En 1983 se ha establecido el Reglamento e Construcciones, aprobado en Sesión de Junta Directiva del INVU N° 4290, de 4/03/83, que reglamenta la ley y fija las normas para la planificación, diseño y onstrucción de edificios, calles, etc., en lo relativo a la arquitectura e ingeniería.
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo- INVU- Ley N° 1788, de 1954	Al que se le encarga la atención de la carencia habitacional de las familias de "más bajos recursos" establecido en el artículo 4 inciso c). Entre 1954 y 1971, el INVU fue la Institución encargada de solucionar el problema de vivienda para la población de escasos recursos y atender aquellas zonas del país en las cuales se encontraban construcciones denominadas "tugurios".
Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios N° 2760, 16 /06/1961	Determina los mecanismos para la Erradicación de los Tugurios, ya sea por medio de remodelación, rehabilitación, o renovación, para lo cual se le otorga a competencia al INVU para que lleve a cabo este cometido, coordinando acciones con el Ministerio de Salud, para declarar los tugurios inhabitables. El INVU debe realizar procesos integrados con el Municipio donde se encuentran dichos tugurios, con la finalidad de ejecutar programas de renovación urbana, y así erradicar la formación de nuevos.

Ley o Institución	Contenido
Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 11/11/1968	<p>Establece la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional. Identifica la Renovación Urbana con el objetivo de erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro. Para ello se requería de un Reglamento de Renovación Urbana; el mismo nunca fue aprobado y por lo tanto se exige a los asentamientos, para ser regularizados, cumplir con normas comunes, y no con normas de excepción como estaba considerado en los fundamentos de la Ley.</p>
Instituto Mixto de Ayuda Social- IMAS- creado en 1971 mediante Ley N° 1788	<p>Posee competencia para atender la carencia de vivienda de las personas que viven en "pobreza extrema", para lo cual, debe implementar programas de estímulo y de ayuda (Artículo 7 de la ley 4760/1971). Desde 1971 a 1990, el IMAS atendió a las familias por medio del desarrollo proyectos de vivienda, las cuales eran usadas por las dichas familias por medio del contrato de adjudicación en arrendamiento. Mediante Ley N° 5662/74 se crea el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares –FODESAF-, como el principal mecanismo de canalización de fondos a las instituciones a cargo de programas sociales. Recientemente, se ha establecido que los recursos del FODESAF deben dirigirse a los "residentes de escasos recursos" lo cual implica que deben incluir a extranjeros que viven en el país, aunque su estatus migratorio sea irregular (BID; 2006).</p>

Ley o Institución	Contenido
Secretaría de Vivienda y Asentamientos Humanos, adscrita al Ministerio de Planificación, creada en 1979	<p>Permitió que se designara al primer Ministro sin Cartera de Vivienda y Asentamientos Humanos- MIVAH-, y por decreto Ejecutivo número 10458-P-DP del 27/08/1979, se crea el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, estructura institucional sectorial tendiente a disminuir la carencia de vivienda de los sectores más pobres. En diciembre de 1980, vía norma presupuestaria se crea el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, adscrito al Ministerio de la Presidencia; aun continúa siendo un Ministerio "rector" y no ejecutor, dado que aun no ha sido aprobado su creación mediante Ley.</p> <p>Para atender las necesidades de vivienda, una de las primeras acciones que emprende el Estado fue dotar al IMAS e INVU de un trámite ágil para la compra directa de tierras, según el Artículo 54 de la Ley para el equilibrio financiero del sector Público # 6955 de 1984, con la finalidad de que las destinen para programas de vivienda de familias de escasos recursos.</p>
Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, aprobado en Sesión N° 3391, 13 /12/ 1982 y actualizado (06/08/2003),	<p>Establece que el desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será permitido siempre que reúna, entre otras, las siguientes condiciones: 1. que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por el Plan Regulador o en su defecto, por organismos competentes; 2. que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio; 3. que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones; 4. que los lotes que se originen sean de un tamaño aceptable, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible (ver Anexo 4).</p>

Ley o Institución	Contenido
<p>Emergencia la Erradicación de Tugurios, por Decreto 17270-P del 29/10/ 1986</p>	<p>Creación de la Comisión Especial de Vivienda- CEV-; se constituye, asimismo, el fondo especial de Erradicación de tugurios. La CEV se encontraba adscrita a la Comisión Nacional de Emergencia, lo cual le permitió operar sin tener que aplicar los procedimientos concursales normales de contratación administrativa. A las familias destinatarias de los proyectos del programa de Erradicación de tugurios, se les otorga el monto total del bono de vivienda; asimismo, se pueden ejecutar los proyectos contando únicamente con planos constructivos aprobados por la Dirección de Urbanismo. Los primeros proyectos que inicia la CEV (los Cuadros, la Guacarí, la Capri, los Guido, Gregorio José Ramírez, la San Juan, entre otros) contaban con planos ya aprobados, pero para el inicio de proyectos nuevos, utilizó el mecanismos de financiamiento de empresas que implementaba el INVU, con el cual se adquirieron proyectos del sector privado que ya poseían con la tramitación de planos y su aprobación ante la Dirección de Urbanismo, y paralelamente adquiere inmuebles a nombre del INVU, diseña el proyecto y tramita la aprobación de planos. Bajo este esquema, la CEV desarrolla proyectos desde su conceptualización hasta su implementación, y para el giro de los recursos se instrumentaliza el fideicomiso creado por el BANHVI en el Banco Anglo Costarricense. El INVU ejecuta los proyectos de su cartera de proyectos, que cuentan con los planos aprobados, y continua con su programa de financiamiento a empresas. El IMAS se plantea dos prioridades: a) lograr autorización legal para traspasar las viviendas a sus ocupantes, que son propiedad del IMAS, pues, hacia fines de la década del ochenta, se habían construido un número significativo de viviendas con recursos del SFNV, pero muchas familias todavía carecían del título de propiedad, por no contarse con los planos catastrados visados que son los que exigía la ley para inscribir el traspaso de las propiedades a favor de los destinatarios del bono; y, b) ejecutar los proyectos de interés social.</p>

Ley o Institución	Contenido
Del crédito a la donación	A partir de la década de los 90, la nueva administración debe cumplir con su compromiso de campaña, que es transformar el bono, que era un crédito, a un contrato de donación, por lo que la Ley N° 7052, después de 4 años de vigencia sufre su primera gran modificación por medio de la Ley N° 7208 de 21/11/ 1990. La transformación del bono familiar de préstamo en donación dejó sin efecto las proyecciones iniciales de futuros recursos del FOSUVI y, por lo tanto, condicionó su funcionamiento a nuevos aportes del Gobierno.
Excepciones a normas	Se promulgó en 1990 la Ley N° 7151, que estableció que en terrenos propiedad de IMAS no se requería permisos para la construcción de urbanizaciones y viviendas, con la finalidad de que se pueda tramitar la legalización de los proyectos desarrollados por dicha institución desde su creación. Además, se requería mejorar las obras de infraestructura y viviendas del asentamiento, lo cual solo era posible por medio del otorgamiento del bono a las familias (y se utilizaba parte del mismo en mejorar la infraestructura y los servicios, tal cual se realiza actualmente.
Reformas a la Ley N° 7052 por medio de la Ley N° 7208 de 21/11/1990	Permite que la Dirección de Urbanismo apruebe por vía de excepción al Reglamento para el control nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, los planos constructivos de asentamientos consolidados, con la finalidad de renovarlos (la negrita es nuestra). La aprobación queda sujeta a la inspección previa por la Dirección de Urbanismo, la cual, bajo los criterios de razonabilidad ⁷ , debía hacer las recomendaciones correspondientes. Durante el plazo de existencia de la CEV (octubre de 1986 a mayo de 1994), el Estado costarricense utilizó mecanismos ágiles que permitieron la competencia de los oferentes, para que se pudieran desarrollar proyectos de vivienda en terrenos institucionales-INVU e IMAS.

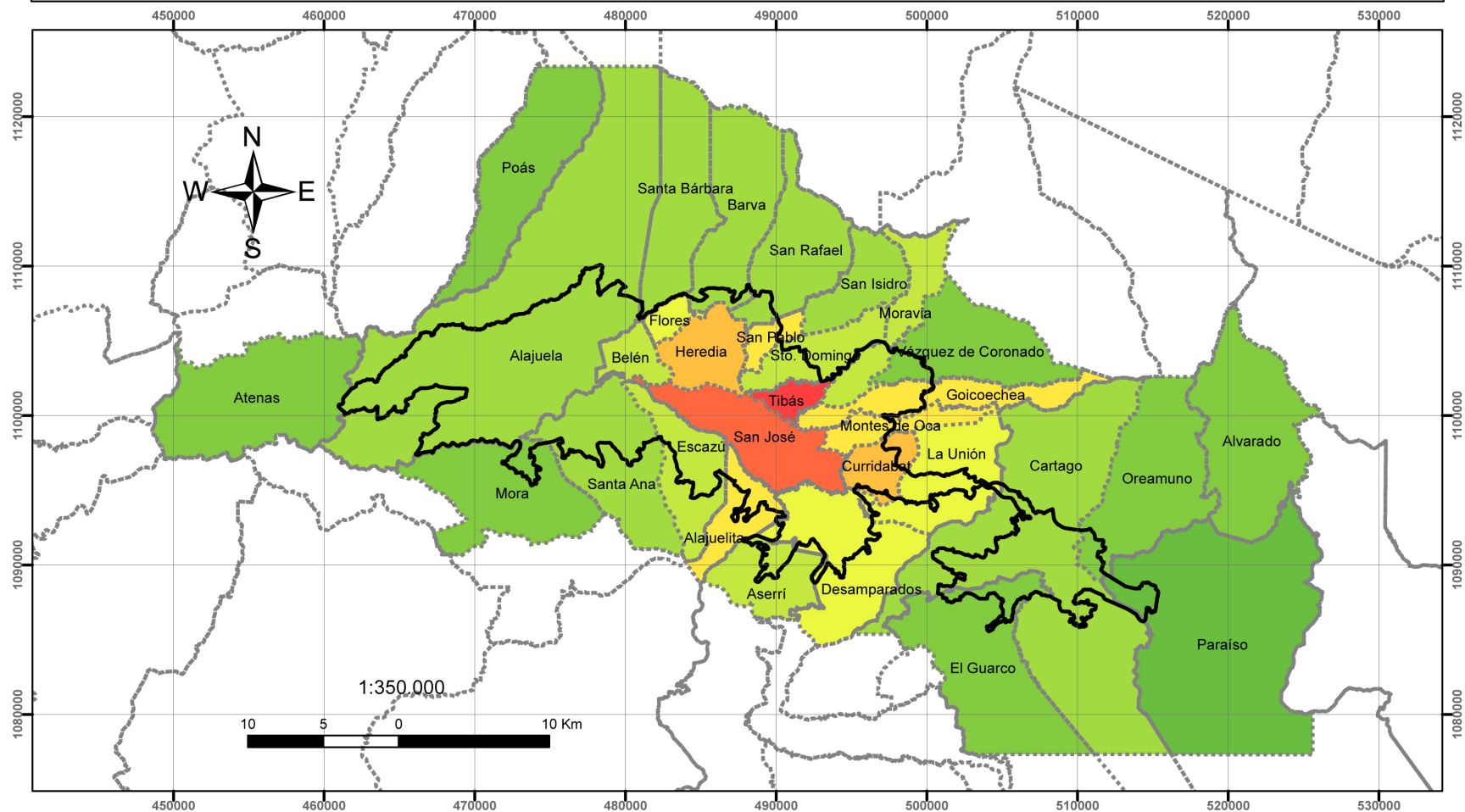
Ley o Institución	Contenido
Febrero de 1992, la Contraloría General de República, interpone acción de inconstitucionalidad contra la ley de Emergencia	Este cuestionamiento alcanza la creación de la CEV. Para noviembre de 1992, se declara la inconstitucionalidad de la ley y por lo tanto se obliga a liquidar a la CEV, en un plazo de 18 meses.
Los desarrolladores entran en acción. De 1994 a 1995	BANHVI, siguió el modelo implementado por la CEV, para el desarrollo de proyectos de Erradicación de Tugurios, pero a finales de 1995, nuevamente se reforma la Ley N° 7052, por lo que los mecanismos de atención de la Erradicación de Tugurios se modifica, con la Finalidad de que el adelanto de bono se otorgue a desarrolladores, que pasan a ser los ejecutores de los proyectos de interés social.
Finalizan las excepciones 1995	Se interpone acción de inconstitucionalidad contra el artículo 61, párrafo penúltimo de la Ley N° 7052, y el artículo 6 de la Ley N° 7151, y la inconstitucionalidad fue aprobada en 1998, entrando en vigencia el 13/07/1999. A partir de ese momento todos los asentamientos, deben cumplir con las mismas disposiciones Urbanísticas, existentes en el país, por lo tanto, no hay un tratamiento diferenciador entre renovar un asentamiento consolidado, y el desarrollo de un proyecto habitacional nuevo. Esto trae importantes consecuencias para las propuestas de políticas que se quiera implementar, pero a la vez, el antecedente de las excepciones genera posibilidades de proponer políticas en tal sentido (la negrita es nuestra).
Código Municipal de 1970 (Ley N° 4574)	Permitía – como ya se ha mencionado-el desarrollo de proyectos habitacionales Municipales sin necesidad de aplicar los procedimientos concursales. Dicho código fue derogado por Ley N°7794 de 30/04/1998, con lo cual desaparece la posibilidad de que las Municipalidades puedan desarrollar proyectos municipales de vivienda, ya que con la nueva normativa deben aplicar la ley de contratación administrativa de 1996, lo que significa que para poder traspasar la propiedad a las familias de escasos recursos debe utilizar el procedimiento de licitación pública o remate.

Ley o Institución	Contenido
Sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 7509, de 9/5/95, actualizada el 26/06/ 2000	Establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles. Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan. Las municipalidades serán administradoras tributarias. Interesa a los fines de utilización para captación de valorización.
Directriz N° 27, 01/09/2003: establece parámetros de construcción de proyectos y viviendas de interés social	En su Art. 3 define los criterios para la selección de terrenos; preferiblemente, se desarrollarán proyectos habitacionales de baja escala, con un máximo de 200 viviendas por desarrollo. Establece que una vivienda de interés social construida al amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV debe incluir los elementos y calidades que se establecen en esta Directriz, haciendo énfasis en la exclusión de áreas de riesgo para su construcción. Por otro lado, existe una imposibilidad para las familias de bajos ingresos sin terreno propio participar en el Sistema Nacional Financiero de la Vivienda, ya que los altos costos de la tierra les impiden conseguir un lote propio (requisito indispensable) y postularse al bono de vivienda. El informe realizado en el 2005 por el MIVAH, FUPROVI y UN HABITAT, acota que la política del SNFV no tuvo el beneficio social que se esperaba, pues de los bonos pagados, sólo una pequeña parte se aplicó al Programa de Erradicación de Tugurios.
Limitaciones y complejidades de la legislación actual en materia de asentamientos en condición de precario y tugurio	La legislación actual regula la subdivisión y ocupación en el área de producción del suelo urbano, pero no existe una política sobre la comercialización del mismo. Tampoco hay un marco regulador de normas urbanas para asentamientos en precario y tugurios. Aun cuando el estado declara de interés público la atención y erradicación de tugurios, no se han dictado normas para la renovación urbana, según lo establece la Ley 4240 del Plan Urbano de 1968.

Ley o Institución	Contenido
	<p>Por otro lado, existe una imposibilidad para las familias de bajos ingresos sin terreno propio participar en el Sistema Nacional Financiero de la Vivienda, ya que los altos costos de la tierra les impiden conseguir un lote propio (requisito indispensable) y postularse al bono de vivienda.</p> <p>El informe realizado en el 2005 por el MIVAH, FUPROVI y UN HABITAT, acota que la política del SNFV no tuvo el beneficio social que se esperaba, pues de los bonos pagados, sólo una pequeña parte se aplicó al programa de Erradicación de Tugurios.</p> <p>Así mismo, el informe describe los problemas de sostenibilidad que afronta el SNFV. En primer lugar, no se le asignan los recursos públicos necesarios y su impacto se ha visto afectado al eliminarse el pago del bono; por otro lado centrar su atención en canalizar el subsidio minimiza el alcance de la atención, y por último, al captar poca inversión nacional e internacional es difícil cubrir el monto total de la solución en los casos correspondientes al Artículo 59 o por el contrario destinar dinero a casos distintos a los estipulados en dicho artículo.</p> <p>Del mismo modo, las modificaciones de algunas leyes han afectado el Sistema Financiero Nacional. En 1991, la ley 7208 eliminó la exigencia hacia los beneficiarios de suscribir hipotecas a favor del BAHNVI. Cuatro años después, en 1995, la Ley 7518, traspasó la supervisión y control de las entidades financieras a la SUGEF, lo que afectó la posibilidad de recuperar e invertir recursos y eliminó el control directo sobre los entes autorizados, suprimiendo controles técnicos sobre el otorgamiento de bonos y control de obras financiadas. El panorama se ha visto perjudicado con el retraso en la elaboración del reglamento de Renovación Urbana establecido en la Ley de Planificación Urbana.</p>

ANEXO 3

Densidad Poblacional 2011 - Plan GAM 2013



Simbología

— Anillo de Contención
--- Cantones

Densidad Población (Hab/Km2)

100
100 - 500

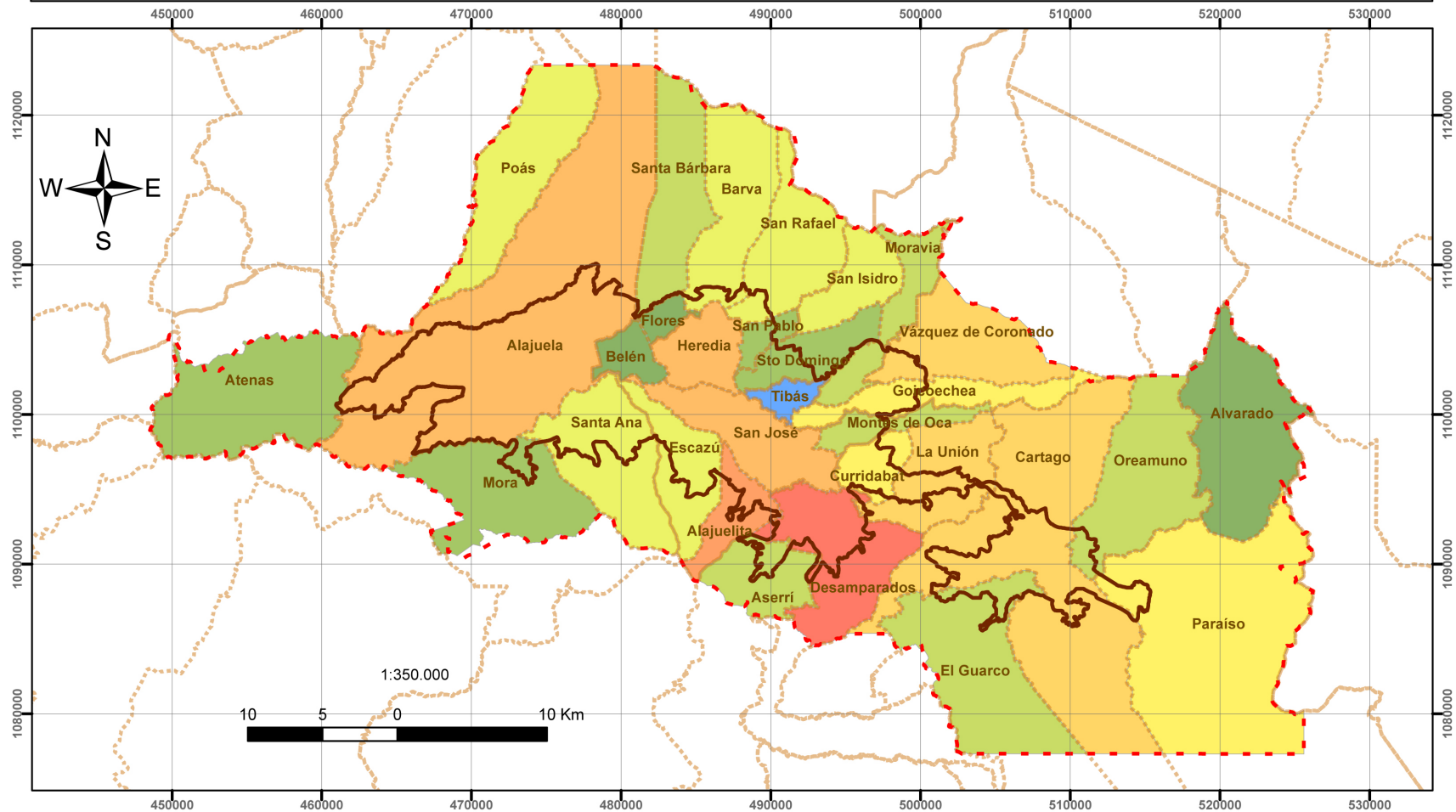
500 - 1000
1000 - 2000
2000 - 3000
3000 - 4000
4000 - 5000
5000 - 6000
6000 - 7000
7000 - 7956

Elaborado por:
Secretaría Técnica del
Plan Nacional de
Desarrollo Urbano 2013-2030
Fecha:
Agosto 2013
Sistema de proyección:
CRTM05
Datum: WGS84
Fuentes de información:
IGN - MIVAH- INEC

Ubicación del GAM en Costa Rica



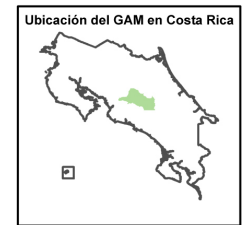
Incremento de la población por cantón del año 2013 al 2030 - Plan GAM 2013



Simbología

	Anillo de Contención		1 - 2000		15001 - 25000
	Cantones		2001 - 3000		25001 - 50000
Incremento					
			3001 - 5000		50001 - 75000
			5001 - 7000		75001 - 154004
			7001 - 15000		
			-612 - 0		
Población 2015-2030					

Elaborado por:
Secretaría Técnica del
Plan Nacional de Desarrollo
Urbano 2013-2030
Fecha: Junio 2013
Sistema de proyección:
CRTM05
Datum: WGS84
Fuentes de información:
IGN - MIVAH
Plan GAM 2013



ANEXO 4

ES-1 Cercanía e integración de equipamientos y espacios públicos



Dimensión de equipamiento social

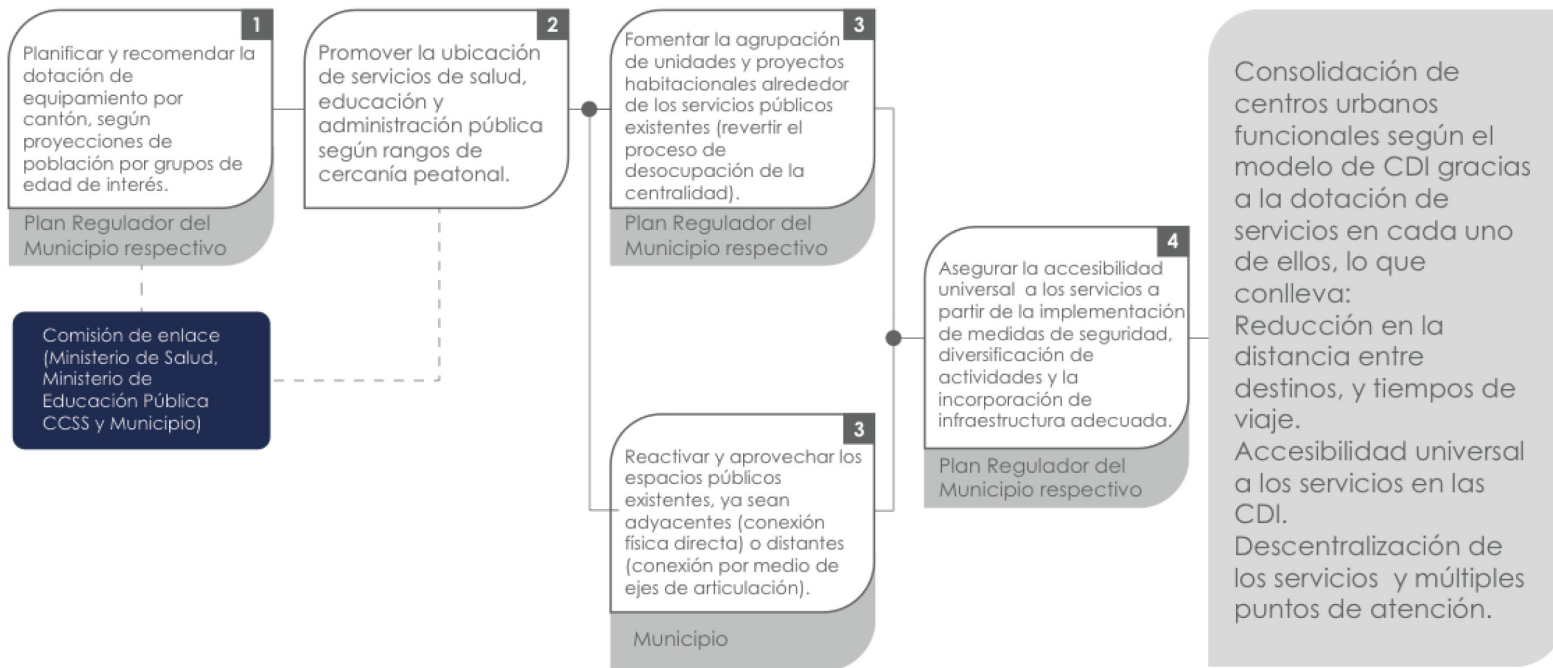
Objetivo: Dotar a las Centralidades Densas Integrales con el equipamiento público necesario para consolidar el modelo en el concepto de compacidad urbana y descentralizar los servicios de las ciudades regionales.

Responsable:

Reglamento:

Mapa:

Vinculante



Indicadores: 1. Variedad de servicios por área. 2. Distancias promedios recorridas para acceso de los servicios.

Dimensión vivienda y equipamiento social

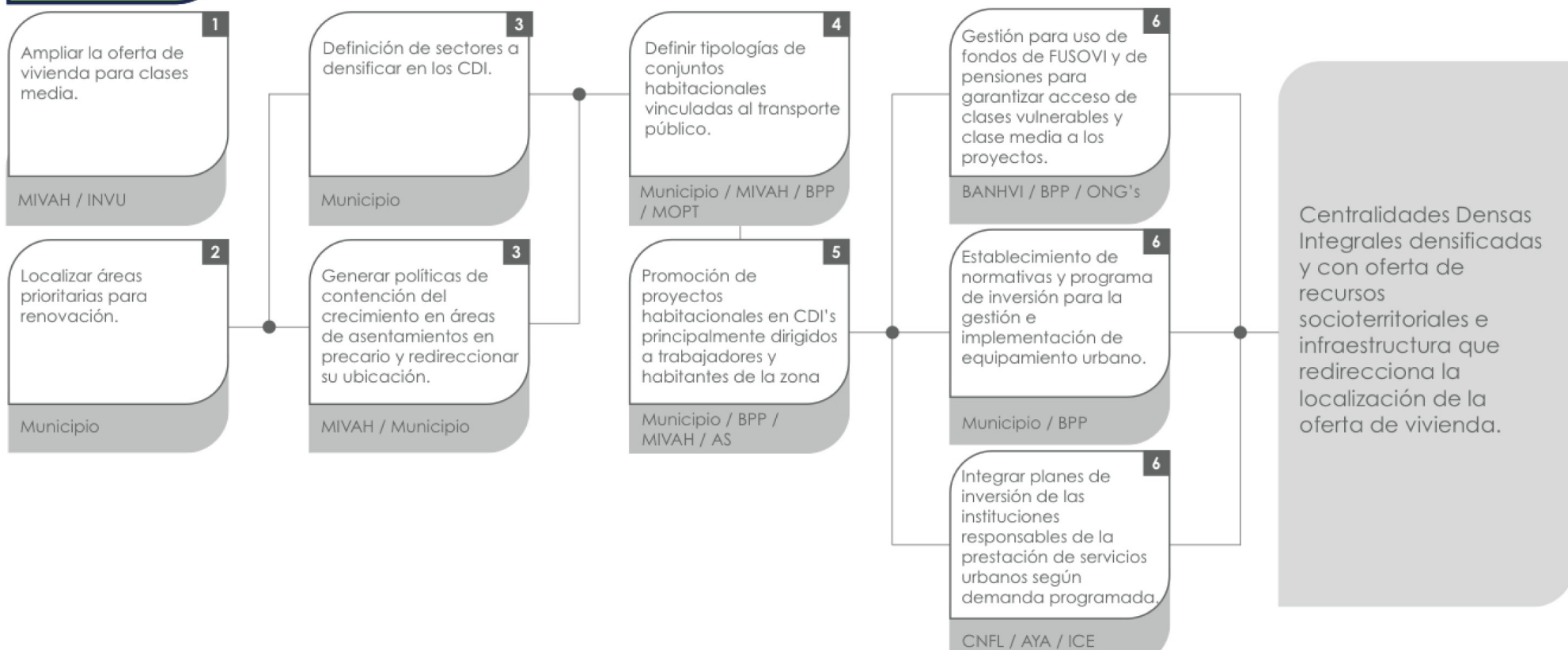
Objetivo: Generar un mercado inmobiliario de vivienda en las CDI para redireccionar la oferta de vivienda y densificarlos.

Responsable: INVU, Municipio, MIVAH, BANHVI, Banca pública y privada (BPP), Sector privado (SP), Asociaciones solidaristas (AS), ONG's y MOPT.

Reglamento: Reglamento de intervención de asentamientos.

Mapa: DUR 2

Orientadora



Indicadores: 1. Nuevos proyectos de viviendas (diversos estratos). 2. Inversiones en espacios públicos. 3. Nuevas áreas recreativas. 4. Inversión en colones en mejoras y construcción de infraestructura.



Dimensión vivienda y equipamiento social

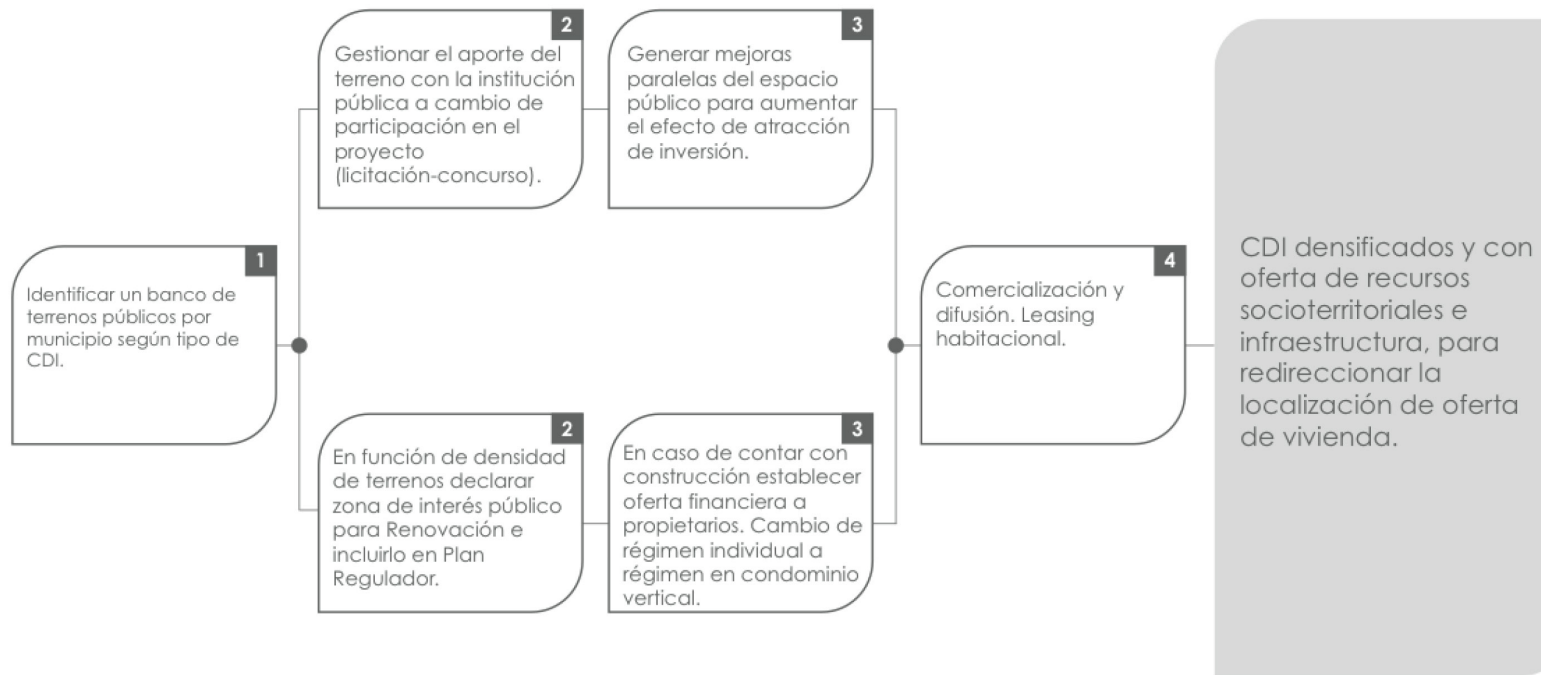
Objetivo: Impulsar el mercado inmobiliario de vivienda para los CDI a partir de terrenos públicos.

Responsable: INVU, Municipio, MIVAH, BANHVI, Banca pública y privada (BPP), Sector privado (SP), Asociaciones solidaristas (AS), ONG's y MOPT.

Reglamento:

Mapa:

Orientadora



Indicadores: 1. Nuevos proyectos de viviendas (diversos estratos). 2. Inversiones en espacios públicos. 3. Nuevas áreas recreativas. 4. Inversión en colones en mejoras y construcción de infraestructura.

REFERENCIAS

Brenes, A. & Brenes. (2011). Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciatura. Instituto Tecnológico de Costa Rica (ITCR), Propuesta de Hábitat Urbano-Arquitectónica para la Población de Adultos Mayores del Cantón Central de Cartago. Consultado en agosto 2013.

Chavarría, D. Rojas, T. Ugalde, C. (2009). Estudio realizado para la maestría en Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica (UCR), Repoblamiento Inclusivo para la ciudad de Guadalupe. Consultado en septiembre 2013.

Clichevsky, N. (2007). (PRUGAM), Apoyo a la elaboración de políticas urbanas en áreas informales. San José, C.R. Consultado en noviembre 2013.

Maraiaga, I. Urbanismo con Perspectiva de Género. (2004) Instituto Andaluz de la Mujer. Andalucía, España. Consultado en diciembre del 2013.

Molina, W. Barquero, J. (2008). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Estudio de aspectos sociales de la GAM. San José, C.R. Consultado en octubre 2013.

Van Lidth, M. Schutte, O. GAM(ISMO). (2010). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) en Cuaderno de Ciencias Sociales número 155, Cultura y Desarrollo Urbano en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. San José, C.R. Consultado en agosto 2013.

FUPROVI. Fundación Promotora de la Vivienda. Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica. (2012). San José, C.R. Consultado en octubre 2013.

CONAPAM, Universidad de Costa Rica (UCR). I Estado de la Situación de la Persona Adulta Mayor. (2009). San José, C.R. Consultado 2013.

OMS. Organización Mundial de la Salud. Ciudades Amigables con los Mayores, Una Guía. (2007). Ginebra, Suiza. Consultado en agosto 2013.

PNUD. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo Humano. Informe anual sobre desarrollo humano 2013. Aprendiendo a vivir juntos: Convivencia y Desarrollo Humano en Costa Rica. (2013). San José, C.R. Consultado en noviembre 2013.

MIDEPLAN. Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. Índice de Desarrollo Social 2013. (2013). San José, C.R. Consultado en noviembre 2013.

INEC. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. X Censo de Población y Vivienda 2011. (2013) San José, C.R. Consultado en julio 2013.

CONARE. Consejo Nacional de Rectores. XIX Informe sobre el Estado de La Nación 2013. (2013). San José, C.R. Consultado en noviembre 2013.

MIVAH. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Política de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2012). San José, C.R. Consultado en octubre 2013.

MIVAH. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Caracterización de las condiciones de vida de las poblaciones que componen el estrato socioeconómico medio costarricense. (2010). San José, C.R. Consultado en julio 2013.

MIVAH. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Informe Sobre la Actualización de los Asentamientos en Precario y en Tugurio del Gran Área Metropolitana. (2005). San José, C.R. Consultado en julio 2013.

Pérez, M., Pérez, J., Shutte, O., Van Lidth, M. Estudio de Aspectos sociales de la GAM (2007). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). San José, C.R. Consultado en noviembre 2013.

