



MI BARRIO

Modelo de Mejoramiento Barrial
e Integración Sociourbanística
de Asentamientos Informales
e Irregulares



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**GOBIERNO
DE COSTA RICA**



MI BARRIO

MODELO DE MEJORAMIENTO BARRIAL E INTEGRACIÓN SOCIOURBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES E IRREGULARES

MARZO, 2025



CRÉDITOS

Coordinación

Manuel Morales Alpízar
Karolina Castro Marín

Equipo Técnico:

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)
Dirección de Gestión Integrada del Territorio (DGIT)

Revisión

Pedro Meckbel Guillén | Jorge Castillo Sánchez
Secretaría Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio

Aprobación

Ángela Mata Montero
Ministra

José David Rodríguez Morera
Viceministro de Vivienda

Walter Ledezma Rojas
Viceministro de Planificación



Contenidos:

I.	INTRODUCCIÓN.....	6
II.	METODOLOGÍA	10
III.	ALINEAMIENTO ESTRATÉGICO	14
IV.	MARCO CONTEXTUAL.....	22
V.	DIAGNÓSTICO	33
VI.	MARCO LEGAL	55
VII.	PRINCIPIOS Y ENFOQUES	61
VIII.	MODELOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENCIÓN	64
IX.	HERRAMIENTAS DE APOYO AL MODELO	74
X.	OBJETIVOS, RESULTADOS ESPERADOS y ACCIONES, SEGÚN ESTRUCTURA	83
XI.	GESTIÓN DEL MODELO.....	115
	REFERENCIAS	120





I. INTRODUCCIÓN

El Modelo¹ MI BARRIO se crea como un instrumento de ejecución de política pública² que busca agilizar y hacer más efectiva la atención integral a la problemática de los asentamientos informales, irregulares y/o en condición de riesgo en el país³. Constituye un marco conceptual y metodológico que apoyará un proceso constante de evaluación de estos asentamientos, para valorar su posible intervención y regularización, utilizando el concepto de normas de desempeño o de excepción.

Este Modelo se operativizará mediante planes y programas que coincidirán con el marco temporal de la vigente Política Nacional del Hábitat (PNH) 2020-2040 (y sus planes de acción quinquenales), así como otros de menor horizonte temporal, como el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública (PNDIP) 2023-2026 y el Plan Nacional Sectorial (PNS); este último, en proceso de formulación actualmente por la Secretaría del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio.

Constituye un instrumento que ayudará a implementar el Eje 4 de la PNH, que enfatiza en el desarrollo integral de vivienda y asentamientos humanos. Dicho Eje de la Política tiene como objetivo impulsar el acceso a la vivienda adecuada para todas las personas, así como el desarrollo de asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, equipados con infraestructura, servicios y espacios públicos de calidad, que permitan el disfrute de la vida en igualdad de oportunidades y derechos.

Este Modelo, por ende, establece como objetivo de desarrollo mejorar las condiciones de vida de las poblaciones que habitan en asentamientos informales, irregulares y/o en situación de alto riesgo, mediante la implementación de procesos -enfocados integralmente- de renovación urbana, regularización y/o reasentamientos planificados.

Para monitoreo y evaluación de este objetivo de desarrollo, se establecen tres indicadores:

¹ Un modelo de intervención urbanística es un enfoque o estrategia que se utiliza para planificar y ejecutar cambios en el uso del suelo, la infraestructura y el diseño de un área urbana. Estos modelos buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes, promover el desarrollo sostenible y optimizar el uso de recursos. En el caso y escala de mejoramiento barrial, el modelo se enfoca en transformar y revitalizar asentamientos o barrios específicos, abordando desde una perspectiva integral y participativa sus necesidades sociales, económicas y ambientales. Este modelo debe ser flexible y adaptativo a las características específicas de cada barrio. La clave del éxito radica en la colaboración activa de la comunidad y la adaptabilidad a sus necesidades.

² Por política pública se entiende un proceso integrador de decisiones, acciones, inacciones, acuerdos e instrumentos, adelantado por autoridades públicas con la participación eventual de los particulares, encaminado a solucionar o prevenir una situación definida como problemática. La política pública hace parte de un ambiente determinado del cual se nutre y al cual pretende modificar o mantener (MIDEPLAN, 2014).

³ Por asentamiento informal se entiende: edificaciones e infraestructura urbana y/o rural -por lo general inadecuadas- ubicadas en un terreno público o privado ocupado sin tenencia legal, con fines habitacionales y de subsistencia, por un conglomerado socio territorial de mínimo diez núcleos familiares; ocupado en forma pública e ininterrumpida por un plazo mínimo de 1 año (MIVAH, 2024). Por asentamiento irregular se entiende: edificaciones e infraestructura urbana y/o rural que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción (MIVAH, 2024). La condición de riesgo incluye aquellos asentamientos informales localizados en zonas expuestas a amenazas y/o en vulnerabilidad ambiental, además de aquellos que por su ubicación y circunstancias específicas se encuentran en riesgo de ser desalojados por vía judicial y/o administrativa.



- Indicador de impacto: Mejora sustantiva en la calidad de vida de las personas, familias y comunidades.
 - Meta: Incremento en el índice de calidad barrial (ICB).
- Indicador de efecto: Integración física y social de los asentamientos informales (consolidados y con viabilidad para ser regularizados) a su entorno urbano.
 - Meta: Al menos 10 asentamientos informales regularizados e integrados a su entorno urbano cada año.
- Indicador de desempeño: Disminución de cantidad de hogares que habitan en asentamientos informales, irregulares y en situación de alto riesgo y vulnerabilidad en el país.
 - Meta: 2500 hogares por año.
 - Meta: Reducción del 90% al 2050.

Sus objetivos específicos están determinados por las 4 estructuras básicas desde las que se analizan y abordan los asentamientos:

Estructura:	Objetivo Específico:
Estructura Físico-Espacial-Ambiental (EFE-A)	Mejorar las condiciones físicas y ambientales que garantizan un hábitat adecuado en los barrios atendidos, con niveles de accesibilidad, seguridad, funcionalidad, calidad ambiental y conectividad con el entorno urbano, que a su vez fomentan la sostenibilidad, la resiliencia, la productividad, una mejor convivencia y acceso a oportunidades para la población residente.
Estructura Político-Administrativa (EPA)	Fortalecer la articulación, gobernanza multinivel y las capacidades político-administrativas de los diferentes sectores, instituciones y organizaciones que deben involucrarse en las diferentes fases de gestión de los procesos de mejoramiento barrial, tanto a escala nacional como subnacional y local.
Estructura Económico-Financiera (EEF)	Incrementar la capacidad intersectorial de acceso a fuentes diversas de recursos, así como de orientar más estratégica y efectivamente las inversiones destinadas a los procesos de diagnóstico, planificación y gestión de los programas de atención para el mejoramiento de barrios.
Estructura Sociocultural (ESC)	Fortalecer las capacidades de organización y gestión de las comunidades y habitantes de los barrios atendidos, mediante el desarrollo de planes y programas formulados a partir de procesos participativos eficaces, que garantizan representación equitativa, diversa y democrática de los grupos y segmentos de la población interesada en el mejoramiento de sus hábitats.

Tabla 1: Objetivos específicos según estructura (elaboración propia).



Cada objetivo específico se desglosa en una serie de resultados esperados, para los que, a su vez, se establecen indicadores específicos y fuentes objetivas de verificación. Así mismo, se identifican y enlistan para cada objetivo específico acciones puntuales para su abordaje.

Este instrumento busca generar una propuesta de estrategias nacionales, junto con una metodología de priorización, para el mejoramiento de barrios y asentamientos informales e irregulares, convirtiéndose en un articulador de lineamientos de carácter político, administrativo y técnico. Delinea una estrategia nacional de mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios desde un enfoque de integración sociourbanística, que procura permitir tanto al Gobierno Central como a los gobiernos locales la ejecución de programas específicos que contribuyan a superar la pobreza urbana y a mejorar los estándares de vida de la población vulnerable, al tiempo que se presta especial atención a los hogares encabezados por mujeres en estos asentamientos.

Se busca, así, integrar una serie de insumos y mecanismos que ayudarán a priorizar y focalizar los distintos abordajes requeridos para la atención de asentamientos informales, irregulares y en condición de riesgo, desde la perspectiva de 5 escenarios estratégicos:

- Modelo Estratégico de Intervención 1: Reasentamiento / Relocalización.
- Modelo Estratégico de Intervención 2: Regularización.
- Modelo Estratégico de Intervención 3: Renovación en Sitio.
- Modelo Estratégico de Intervención 4: Formalización-Titulación.
- Modelo Estratégico de Intervención 5: Abordaje Mixto.

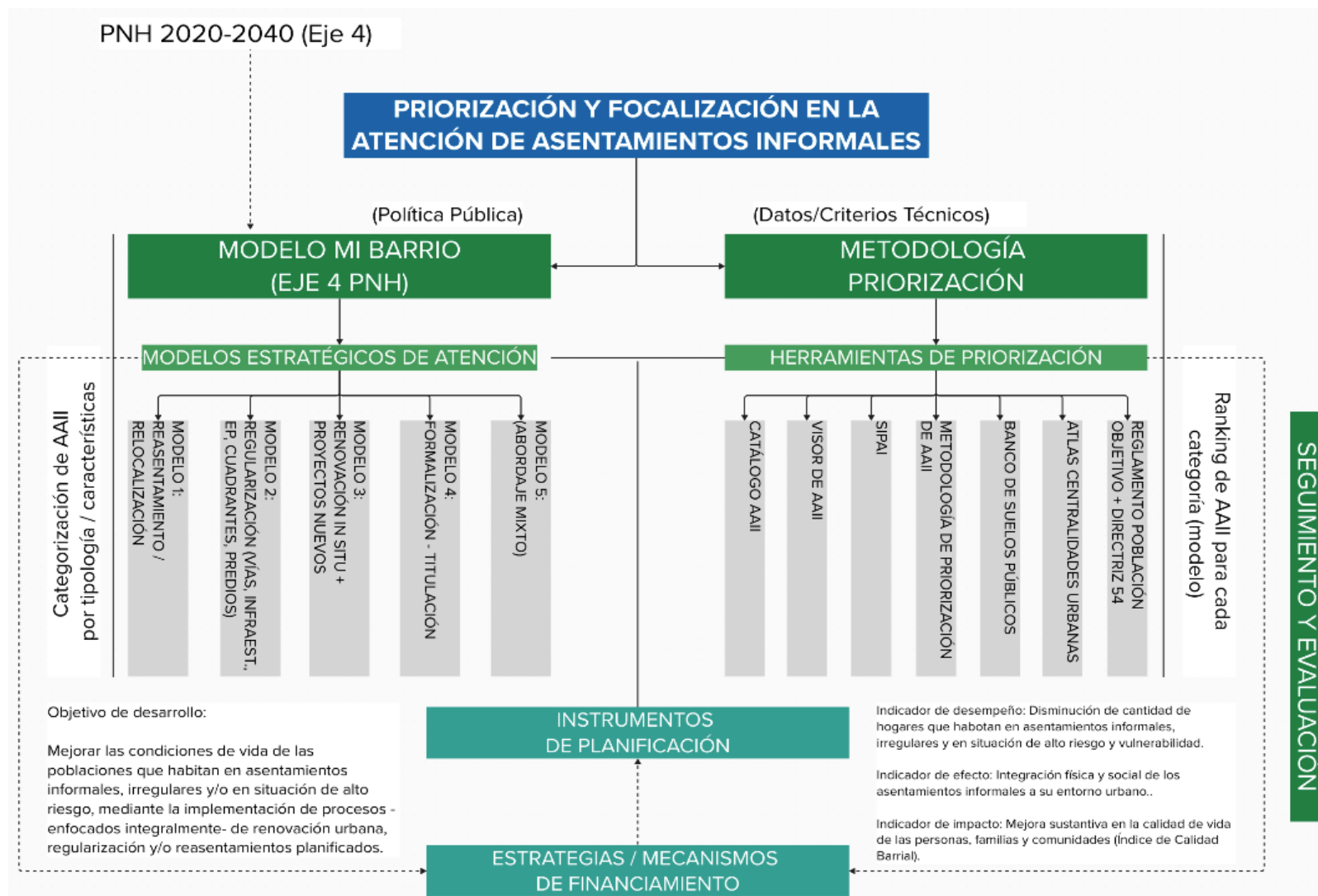


Ilustración 1: Diagrama de integración de instrumentos, herramientas y mecanismos dispuestos por el MIVAH para la priorización y focalización en la atención de asentamientos informales e irregulares (Elaboración propia).



II. METODOLOGÍA

A partir del Eje 4 de la PNH, el Modelo MI BARRIO plantea las siguientes estructuras de diagnóstico y planificación, con el fin de orientar de forma general la actuación de las instituciones del Estado y demás entidades que participan de los programas derivados:

- **Estructura Físico Espacial-Ambiental:** relacionada con las características físicas de los asentamientos, su clasificación, categorización y condiciones ambientales. Esta aborda también el ámbito de las soluciones relacionadas con el suelo, la infraestructura y las respuestas técnicas para dar respuesta a la problemática.
- **Estructura Político-Administrativa:** asociada a las relaciones interinstitucionales necesarias para garantizar el cumplimiento del objetivo del Modelo, enfocado en la creación de normas adaptadas a la realidad de los asentamientos y a la necesaria coordinación y participación de toda la institucionalidad y demás sectores y organizaciones en su solución.
- **Estructura Económico-Financiera:** aborda lo relativo a la gestión de los recursos económicos y financieros necesarios para cumplir con el objetivo del Modelo. Busca la priorización y correcta canalización de los recursos, así como la generación de nuevos mecanismos de acceso a recursos.
- **Estructura Sociocultural:** relativa a la gestión social del hábitat requerida en estos procesos. Se centra en la participación de las comunidades y en cómo hacer más eficientes los procesos de selección y priorización de comunidades y familias beneficiarias de los programas que deriven del Modelo.

El Modelo MI BARRIO incluye a todos los asentamientos informales identificados en el Catálogo de Asentamientos Informales (CAI), elaborado y gestionado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Tiene un alcance de carácter nacional y requiere de la participación y concurso de todas las municipalidades del país, las instituciones prestatarias de servicios públicos y demás entidades con competencias en la construcción, atención y mejoramiento de asentamientos humanos y gestión social del hábitat en todas las etapas.

Como parte de los métodos empleados en la formulación de este documento se han revisado, desde diversas fuentes de información y estudios, las principales demandas de mejoramiento, la oferta institucional existente y los déficits y obstáculos que presenta el mejoramiento de barrios informales; se han analizado experiencias nacionales e internacionales exitosas de mejoramiento de barrios; se ha llevado a cabo un proceso de consulta y realimentación con técnicos del MIVAH; se han sostenido conversaciones y realimentaciones con autoridades políticas y técnicas para el desarrollo de los lineamientos estratégicos; y se ha contado con la asistencia técnica de organismos cooperantes (en especial, el Banco Mundial, a través de un proyecto de “Diagnóstico sobre los arreglos legales e institucionales de Costa Rica para las intervenciones integrales en asentamientos precarios, para el otorgamiento de subsidios de vivienda y para la atención de hogares en zonas de riesgo inminente de desastre”; ONU Hábitat, con la Metodología “Our City Plans” y



su Caja de Herramientas⁴). El Modelo se fundamenta, además, en el amplio proceso participativo llevado a cabo en la formulación de la Política Nacional del Hábitat.

Así mismo, en noviembre de 2022, el MIVAH y el INVU -con apoyo del BANHVI- organizaron un Foro Urbano Nacional bajo el título: “Asentamientos informales, irregulares y en situación de riesgo: Derecho a la ciudad y gestión integral del hábitat”. Lo anterior, en su calidad de ente rector y con apoyo de las entidades que conforman el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT), junto al Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (con representación de la Embajada de Costa Rica en Nairobi, Kenya) y ONU-Hábitat, con colaboración de GIZ, Banco Mundial, el Colegio de Arquitectos de Costa Rica (CACR), y la Secretaría de Integración Social Centroamericana (SISCA). El evento contó con una amplia participación de conferencistas e invitados nacionales e internacionales, de los sectores público, municipal, académico, gremial, privado y de la sociedad civil. Tuvo como propósito generar espacios de alto nivel para examinar a profundidad, en conjunto con agentes actores relevantes, la trayectoria del país en la materia, contrastarla con experiencias de éxito y lecciones aprendidas internacionales, identificar y generar compromisos e innovación en la construcción de estrategias coordinadas, sustentables y con visión sistémica.

Considerando variables significativas de cada campo, este tipo de análisis han producido, entre otros insumos: diagnósticos sobre el estado de la demanda, la oferta, el déficit habitacional y obstáculos para satisfacer las necesidades y demandas insatisfechas; el examen de experiencias previas para aprovechar lecciones a partir de casos nacionales e internacionales pertinentes; así como lineamientos derivados, tanto para los planteamientos conceptuales que aquí se consignan, como de un modelo para traducirlas al nivel operativo nacional y local del mejoramiento de barrios y atención de asentamientos informales.

Los objetivos y resultados esperados han sido planteados de conformidad con una visión sistémica y estratégica que concibe al barrio como uno de los asentamientos humanos fundamentales en el proceso del desarrollo urbano, en el cual subsistemas de orden residencial, de servicios y económico- productivos interactúan constantemente con sus entornos zonal, cantonal, regional y nacional.

Este Modelo es una guía fundamental para el quehacer nacional en un ámbito crítico para el bienestar de la población, especialmente para aquella que por insuficiencias de su hábitat se coloca en situación más vulnerable. Sin embargo, lejos de considerarlo como una herramienta acabada, es necesario que, en un esfuerzo concertado por el MIVAH con los actores estratégicos del mejoramiento de barrios, sea revisado y ajustado sistemáticamente y con regularidad, aprovechando enfoques, métodos, técnicas y redes de organización y comunicación desarrolladas en el marco de su implementación.

El Modelo deberá contribuir a fortalecer y desarrollar la estructura social de los asentamientos y barrios, ofreciendo programas sistemáticos de necesidades a resolver (actuales y proyectadas), fundamentados en el conocimiento de las expectativas y prioridades de los habitantes, de sus características sociodemográficas y de su comportamiento socioespacial. Organizará la información para orientar la conexión entre las demandas sociales de las familias y la oferta generada a través del SFNV, así como de otras opciones del mercado financiero, de programas de la política social del Estado,

⁴ Detalles disponibles en: [Pagina Principal | Our City Plans](#)



además de otras iniciativas no gubernamentales. Incluirá instrumentos para incrementar la participación de los habitantes de los barrios y comunidades en el mejoramiento de su hábitat, con fundamento en una mayor motivación, acceso a información y redes de comunicación en torno a las acciones recomendadas.

Los programas derivados del Modelo orientarán, por ejemplo, operaciones urbanas integrales (OUI)⁵ que incorporen y mejoren redes de infraestructura para servicios básicos equipamiento para servicios sociales y vivienda, a través de una reorganización físico-espacial en donde amerite, para asegurar una disponibilidad fundamental de terrenos y espacios abiertos para actividades recreativas y de otra índole comunal, una mayor racionalidad en el uso del suelo y mayor funcionalidad en las circulaciones vehiculares y peatonales. Se busca orientar también las acciones necesarias para detener y revertir condiciones de deterioro ambiental por contaminación, deforestación, ocupación en sitios peligrosos y prácticas constructivas inapropiadas, contribuyendo a mejorar la seguridad del entorno ambiental de los habitantes y a controlar impactos ambientales en el entorno. Los programas deberán ofrecer, a su vez, instrumentos para incrementar la consciencia y educación ambiental a nivel local-comunitario.

Por otra parte, toda intervención asociada al Modelo buscará facilitar acciones encaminadas a incrementar las capacidades y oportunidades de los habitantes locales para mejorar su condición económica. Asimismo, permitirá conocer la programación de inversiones que acompañen a los diferentes programas y proyectos que se definan a partir de la planificación. Se procurará que la estructura organizacional local y las capacidades de gestión comunitarias, a su vez, sean fortalecidas para el desarrollo de los proyectos y obras que se propongan.

⁵ Las OUI tienen como objetivo transformar barrios informales o precarios, visualizando la oportunidad de regeneración y mayor integración con la ciudad o las zonas metropolitanas mediante intervenciones integrales que requieren de esfuerzos conjuntos público-privados, con capacidad de impulsar cambios que se reflejen en un desarrollo urbano sostenible y el bienestar de los habitantes.

A través de ellas se busca fortalecer la gobernanza territorial al incentivar el compromiso de diferentes actores para garantizar el acceso a los servicios públicos, equipamientos, espacio público e infraestructura social, además de promover la reactivación productiva verde que impulse la soberanía alimentaria, la economía popular, solidaria y de cuidado. De igual forma y dada la importancia del tema en la región, también procura la generación de acciones de justicia climática, reducción de riesgos de desastre y fortalecimiento de la resiliencia urbana.

Además de trabajar de la mano directamente con los vecinos, dentro de su metodología participativa las OUI proponen involucrar a una diversidad de actores del tejido institucional y socioeconómico local, así como a miradas expertas en temáticas relacionadas con el desarrollo urbano-territorial, tal como académicos, consultores, colegios de profesionistas, etc.

En este proceso las autoridades y los técnicos municipales son actores fundamentales como líderes, orientadores y garantes de las actividades desarrolladas en cada barrio al sumarse al diálogo y a la generación de insumos coherentes con las necesidades y aspiraciones del ámbito a intervenir desde su nivel de influencia y junto con el interés en los temas de ciudad y procesos transformadores del territorio.

Todo ello a través de la identificación de soluciones innovadoras y prácticas, en algunos casos en donde la solución pasa por acciones de organización colectiva y en otros como facilitadores de la gestión de propuestas en conjunto con las autoridades locales para la generación de equipamientos, vivienda adecuada, espacio público, movilidad, entre otros.

(Mondragón, 2022).



El Modelo contribuirá a regularizar la tenencia de terrenos por parte de las familias con arraigo demostrado, asegurando, eso sí, que cualquier proceso de titulación se lleve a cabo con la garantía de consolidar condiciones de habitabilidad y desarrollo urbano adecuadas (hábitat adecuado) para una calidad de vida digna y que promueva la movilidad social ascendente.

Es importante señalar que es fundamental la participación de toda la institucionalidad relacionada con vivienda, provisión de servicios públicos, desarrollo urbano, gestión ambiental y desarrollo social. Adicionalmente, como un insumo técnico clave para la gestión del Modelo, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) implementará una Metodología de Priorización, basada en una serie de mecanismos y herramientas, que incluyen el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales (SIPAI) como insumo técnico que, mediante un modelo estadístico factorial, organiza y define criterios de priorización para cada escenario de intervención.

El Modelo MI BARRIO procura convertirse en un proceso constante de evaluación de asentamientos informales o irregulares para valorar su posible intervención y regularización, utilizando el concepto de normas de desempeño o de excepción. Se parte de la necesidad de contar con una iniciativa que permita la atención in situ de estos asentamientos y proveer a sus ocupantes de mayor seguridad jurídica en la tenencia.

La gobernanza de MI BARRIO se implementará en el marco del modelo de gestión de la PNH, conformado por el Sistema Nacional del Hábitat, sus secretarías técnicas y sus instancias de coordinación. Es importante mencionar que MI BARRIO no procura crear mecanismos adicionales de gestión y gobernanza, sino que plantea aprovechar los ya existentes y darles herramientas para avanzar en los aspectos atinentes al mejoramiento del hábitat y la atención de asentamientos informales e irregulares.

Los planes y programas de inversión asociados al Modelo deberán formularse desde las competencias y capacidades de los entes involucrados (*stakeholders*), implementando esfuerzos de evaluación constante y sistemática debidamente alineados, asimismo, con los de la PNH y su modelo de gestión, bajo la premisa de que todo modelo y plan son perfectibles y deben estar en permanente monitoreo y ajuste, de acuerdo con los avances, hallazgos e incluso cambios (estructurales o coyunturales) en las circunstancias de los entornos internacional, nacional subnacionales.



III. ALINEAMIENTO ESTRATÉGICO

El Modelo MI BARRIO se plantea como un instrumento que apoyará la orientación e implementación del Eje 4 de la Política Nacional del Hábitat (PNH): Desarrollo integral de asentamientos humanos y vivienda adecuada. El objetivo de este Eje es *impulsar el acceso a la vivienda adecuada para todas las personas, así como el desarrollo de asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, equipados con infraestructura, servicios y espacios públicos de calidad, que permitan el disfrute de la vida en igualdad de oportunidades y derechos.*

Entre los resultados esperados de la PNH, están: la disminución del número de asentamientos informales e irregulares localizados en sitios inseguros; asentamientos humanos -en zonas rurales y urbanas- que promuevan la cohesión social, a la vez que dispongan de la infraestructura y servicios públicos requeridos para satisfacer las necesidades de la población; asentamientos humanos con más y mejores espacios públicos; y atención oportuna y coordinada, con las instituciones competentes, de las necesidades habitacionales y de infraestructura de las poblaciones afectadas por desastres.



Ilustración 2: Ejes de la Política Nacional del Hábitat 2020-2040
(Tomado de: PNH 2020-2040)



Comprendiendo la importancia y necesidad de que el Modelo se alinee -vertical y horizontalmente- con otros instrumentos atinentes de política pública (de alcance nacional y sectorial), el Modelo MI BARRIO se circunscribe también dentro del marco de los siguientes instrumentos:

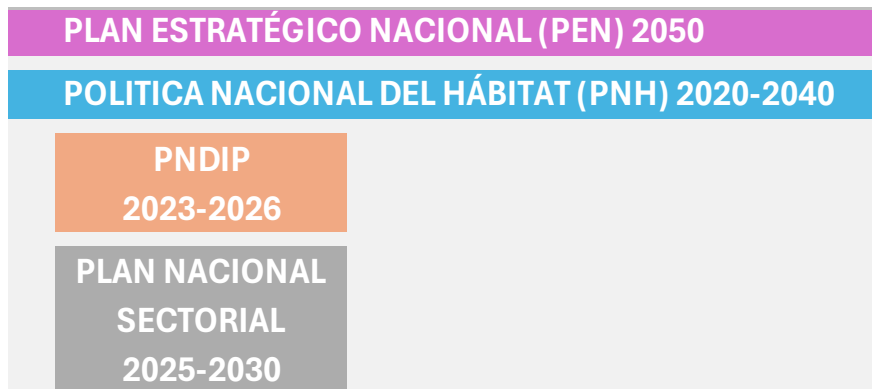


Ilustración 3: Horizontes temporales de de otros instrumentos vinculados (elaboración propia).

El Plan Estratégico Nacional (PEN) 2050 establece para el Sector Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos (denominado a partir de la presente Administración como Sector Vivienda, Hábitat y Territorio) las siguientes intervenciones públicas relacionadas con la temática que aborda este Modelo:

Intervenciones Públicas PEN 2050:	Planteamientos Modelo MI BARRIO:
Implementación de proyectos urbanos mediante el Programa Puente a la Comunidad (Eje Estratégico Infraestructura y Conectividad).	El Modelo plantea evolucionar del concepto “Planes Urbanos Integrales” (PUI) a “Operaciones Urbanas Integrales” (OUI), especialmente en lo relativo a las intervenciones de los escenarios estratégicos 3 (Renovación en sitio) y 5 (Abordaje mixto).
Fortalecimiento de la gestión de riesgos en los procesos de planificación territorial a nivel nacional (Eje Estratégico Infraestructura y Conectividad).	Esto se aborda en lo relativo principalmente al modelo estratégico 1 (reasentamiento), aplicado a comunidades localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
Infraestructura pública que se diseña con base en la modelación holística, estadística y dinámica (meteorológica, hidrológica, geológica, socioeconómica, ambiental, entre otros) (Eje Estratégico Infraestructura y Conectividad).	Aplica tanto a las operaciones de renovación en sitio como nuevos proyectos habitacionales y urbanísticos a desarrollar en el marco de procesos de reasentamiento de comunidades.
Sistema de información territorial con información científica sobre amenaza y vulnerabilidad (Eje Estratégico	Se vincula en lo atinente al levantamiento y actualización de información georreferenciada sobre asentamientos en



Intervenciones Públicas PEN 2050:	Planteamientos Modelo MI BARRIO:
Infraestructura y Conectividad).	situación de vulnerabilidad ambiental.
Estrategia Nacional de Gestión de Riesgos a Desastres y Atención de Emergencias en Asentamientos Humanos y Vivienda (Eje Estratégico Inclusión Social).	Se vincula en lo atinente al levantamiento y actualización de información georreferenciada sobre asentamientos en situación de vulnerabilidad ambiental, así como a operaciones de reasentamiento asociadas a los escenarios 1 y 5.
Inventario geoespacial de cantones con identificación de asentamientos humanos informales e irregulares, ubicados en áreas de riesgo de desastres (Eje Estratégico Inclusión Social).	Se vincula en lo atinente al levantamiento y actualización de datos e información georreferenciada sobre asentamientos en situación de vulnerabilidad ambiental, así como a operaciones de reasentamiento asociadas a los escenarios 1 y 5
Atender la necesidad de vivienda de la población de escasos recursos económicos y de ingresos medios en todo el territorio nacional para los estratos del I y VI y jefas de hogar (Eje Estratégico Inclusión Social).	Se vincula a las fases finales de cada proceso u operación planteados en los diversos escenarios estratégicos de intervención.
Financiamiento a municipalidades (Eje Estratégico Inclusión Social).	Si bien el Modelo en sí no establece mecanismos de financiamiento directo a las municipalidades para la implementación de las intervenciones u operaciones, favorece la canalización de recursos del SFNV y del Sector a través de la priorización de atención a asentamientos en sus territorios, así como la posibilidad de acceder y gestionar recursos externos (por ejemplo, de la cooperación internacional) o financiamientos a partir de modelos de atención que faciliten la elaboración y promoción de planes-proyecto.
Asistencia técnica (Eje Estratégico Inclusión Social).	En línea con el punto anterior, el Modelo busca facilitar mecanismos, herramientas y procesos de asistencia técnica a las municipalidades y otros entes involucrados en la atención de los asentamientos priorizados.

Ilustración 4: Vinculación del Modelo MI BARRIO con el PEN 2050 (elaboración propia).

Por su parte, la PNH 2020-2040, en su Eje 4 (Desarrollo integral de asentamientos humanos y vivienda adecuada), plantea como objetivo: *Impulsar el acceso a la vivienda adecuada para todas las personas, así como el desarrollo de asentamientos humanos*



inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, equipados con infraestructura, servicios y espacios públicos de calidad, que permitan el disfrute de la vida, en igualdad de oportunidades y derechos.

Resultados esperados de dicho eje que se relacionan directamente con el Modelo, son:

- Reducción del déficit habitacional, cualitativo y cuantitativo, a partir del mejoramiento y la provisión de viviendas de interés social, adecuada y sostenible.
- Disminución del número de asentamientos informales e irregulares localizados en sitios inseguros.
- Asentamientos humanos -en zonas rurales y urbanas- que promuevan la cohesión social, a la vez que dispongan de la infraestructura y servicios públicos requeridos para satisfacer las necesidades de la población.
- Asentamientos humanos con más y mejores espacios públicos.

En relación con los lineamientos y acciones de este Eje de la PNH, el Modelo MI BARRIO atiende los siguientes:

Lineamiento PNH:	Acción Estratégica PNH:	Abordaje Modelo MI BARRIO
21. Se impulsarán proyectos de renovación urbana para mejorar las condiciones de vida de todas las personas en la zona de influencia del proyecto, mediante obras de infraestructura urbana, equipamiento social, áreas verdes y espacios recreativos, bien localizados, que promuevan la densificación.	21.1. Promoción de la inclusión del mapa de áreas de renovación urbana en planes reguladores.	Incentivos y modelos concretos de acción para atender las áreas incluidas en los mapas oficiales, implementando normativa de excepción, con modelos de atención que orientan operaciones urbanas integrales (OUIs) para las categorías y casos específicos de asentamientos priorizados.
	21.2. Impulso a la aplicación de normativa de renovación urbana por parte de los gobiernos locales, para el mejoramiento de los asentamientos humanos; que incluyan criterios de infraestructura verde y azul y diseño universal.	
	21.3. Gestión de Proyectos Urbanos Integrales (PUIs) vinculados a áreas de renovación urbana.	
22. Se promoverá la intervención oportuna y atención integral en asentamientos informales e irregulares, así como la regularización de tierras	22.1. Reforma normativa para la simplificación de procesos de transformación y titulación de terrenos localizados en asentamientos informales.	Con base en los postulados principales del Modelo MI BARRIO, se revisa el marco normativo bajo el que operan los procesos de formalización y titulación de



Lineamiento PNH:	Acción Estratégica PNH:	Abordaje Modelo MI BARRIO
pendientes de titulación y otros mecanismos de uso.	22.2. Gestión de un modelo interinstitucional para facilitar y agilizar la titulación de tierra pública y predios privados ocupados informalmente en zonas urbanas y rurales.	asentamientos informales, priorizando criterios de idoneidad y viabilidad basados en las condiciones específicas de cada caso y en la necesidad de garantizar que todo proceso tendiente a ello se realice procurando formalizar solo hábitats adecuados.
	22.3. Atención interinstitucional de familias con vulnerabilidad social, en condición de desalojo, desde un enfoque de derechos humanos.	En lo relativo al tema de desalojos y reasentamientos, desde el primer escenario de atención del Modelo se plantea revisar y mejorar los mecanismos y protocolos interinstitucionales, desde un enfoque de derechos humanos y abordaje integral.
	22.4. Implementación de acciones de apoyo a los gobiernos locales para prevenir la ocupación informal de terrenos públicos que han sido desalojados con anterioridad, priorizando aquellos sitios con riesgo no mitigable.	Entre las acciones de apoyo a gobiernos locales para la prevención de reocupaciones de terrenos previamente desalojados, se encuentran mecanismos de asesoría y seguimiento.
23. Se procurará que los asentamientos humanos cuenten con áreas verdes y espacios recreativos, bien localizados; y respetando criterios de inclusión y equidad.	23.1. Mejoramiento de las áreas verdes y recreativas, por medio de diseños sostenibles, de acceso universal y con enfoque de género. 23.3. Promoción de una mayor cobertura de áreas verdes por habitante, en los cantones; según lo recomendado por la OMS (9 m ² /habitante).	La promoción de operaciones de renovación urbana en sitio y procesos de regularización de asentamientos y barrios contempla la habilitación de suelo e inclusión y/o ampliación de sistemas de áreas verdes y espacios públicos mejor equipados, en algunos casos implementando normativa de excepción.
	23.2. Habilitación de áreas verdes y recreativas, en	



Lineamiento PNH:	Acción Estratégica PNH:	Abordaje Modelo MI BARRIO
	condominios y urbanizaciones, que beneficien la convivencia, el ejercicio, la movilidad activa y la sostenibilidad.	
	23.3. Promoción de una mayor cobertura de áreas verdes por habitante, en los cantones; según lo recomendado por la OMS (9 m ² /habitante).	
24. Se desarrollarán y fortalecerán programas que permitan disminuir el déficit habitacional, con énfasis en el cualitativo, según las necesidades diferenciadas de la población y los territorios del país.	24.1. Rediseño del producto de bono familiar de vivienda para RAMT.	El mejoramiento integral de barrios focaliza estrategias y acciones orientadas principalmente a atender el déficit cualitativo, desde la mejora del sistema barrio en sí, hasta la mejora de las viviendas (vía Bono RAMT, además de otros posibles mecanismos de financiamiento) y la promoción de modelos y tipologías habitacionales que hagan un mejor uso y aprovechamiento del suelo, que a su vez garanticen mejores condiciones de conectividad urbana y habitabilidad.
	24.2. Implementación de una estrategia de crédito, en el SFN, para el mejoramiento de vivienda.	
	24.3. Actualización de la metodología para el cálculo del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo).	
	24.4. Gestión de un modelo de vivienda urbana inclusiva y sostenible (VIUS), mediante proyectos de pequeña escala, de uso habitacional y mixto, en terrenos en desuso o con edificaciones existentes, localizados en áreas previamente urbanizadas con acceso a servicios e infraestructura urbana.	
28. Se fortalecerá la coordinación interinstitucional, multisectorial y multinivel, para la implementación de acciones de adaptación, gestión del riesgo y atención para la atención	28.1. Gestión de la Estrategia de gestión de riesgo y atención de emergencias en vivienda y asentamientos humanos.	Se aborda principalmente desde la perspectiva del modelo estratégico de intervención 1 (reasentamientos).
	28.2. Canalización de los recursos en la gestión del riesgo y la atención de	



Lineamiento PNH:	Acción Estratégica PNH:	Abordaje Modelo MI BARRIO
de las personas que habitan en sitios inseguros o son damnificadas con afectación en vivienda.	emergencias en vivienda de forma efectiva.	

Tabla 2: Vinculación del Modelo MI BARRIO con la PNH 2020-2040 (elaboración propia).

En lo que concierne al Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas (PNDIP) 2023-2026 de la actual Administración, el Modelo MI BARRIO se vincula directamente con el objetivo sectorial A, que establece: *Ampliar el acceso de la población a la vivienda y hábitats adecuados, desde un enfoque de derecho a la ciudad orientado a la dotación de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, para la promoción de ciudades más compactas y territorios sostenibles y resilientes.*

Específicamente, se vincula con la Intervención Pública 4 (Programa de mejoramiento integral del hábitat en asentamientos humanos informales e irregulares), que tiene como objetivo: *Impulsar una intervención integral territorial del hábitat de las familias en los asentamientos humanos informales e irregulares mediante programas de mejoramiento barrial que garanticen el derecho a la ciudad.*

El modelo de gestión de MI BARRIO se implementará en el marco del modelo de gestión de la PNH, conformado por el Sistema Nacional del Hábitat, sus secretarías técnicas y sus instancias de coordinación. Es importante mencionar que MI BARRIO no procura crear mecanismos adicionales de gestión y gobernanza, sino que plantea aprovechar los ya existentes y darles herramientas para avanzar en los aspectos atinentes al mejoramiento del hábitat y la atención de asentamientos informales e irregulares.

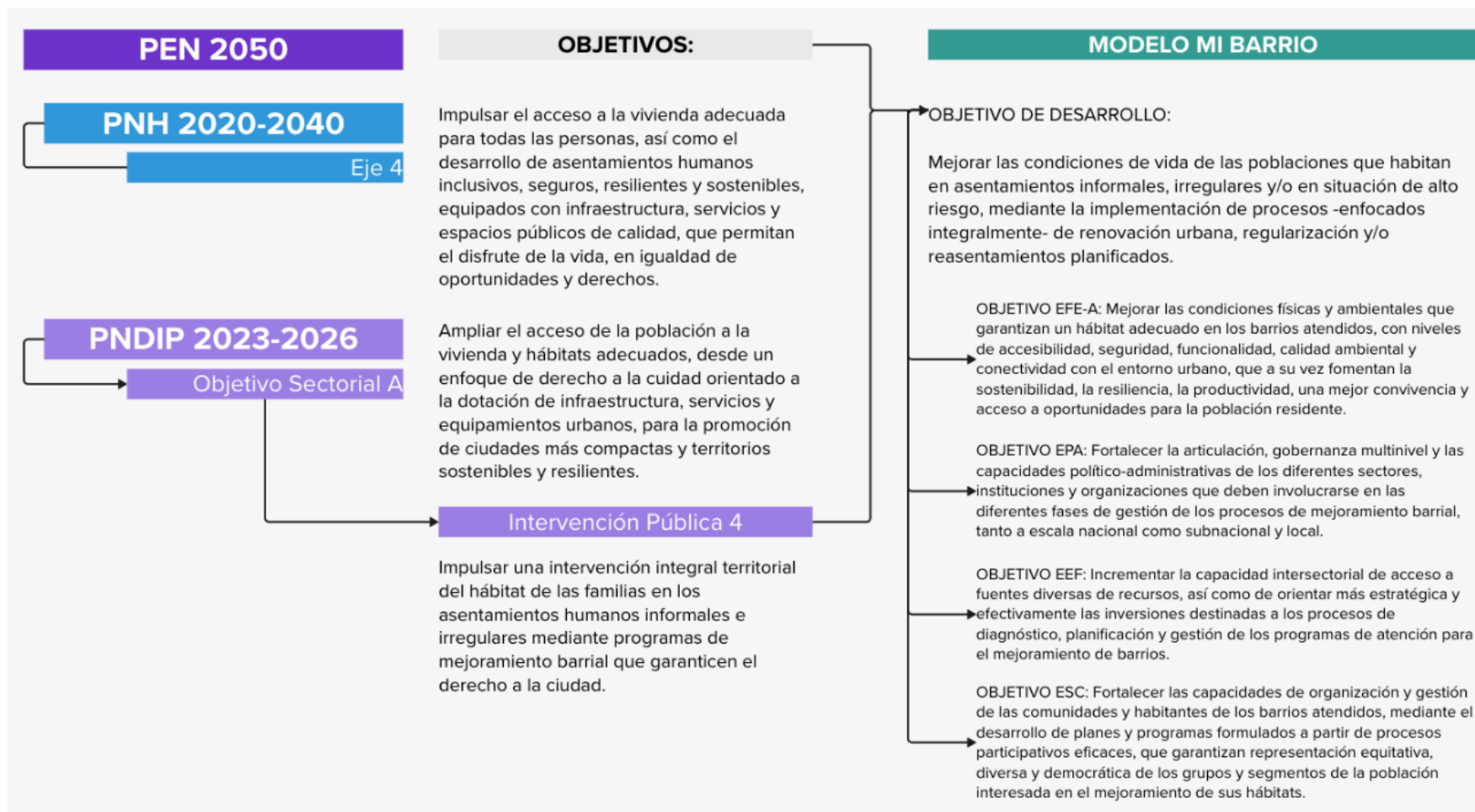


Ilustración 5: Vinculación del Modelo MI BARRIO con instrumentos de planificación y política pública a través de los objetivos (elaboración propia).



IV. MARCO CONTEXTUAL

Antecedentes y contextualización

Las crisis que enfrenta el planeta en la actualidad se expresan con particular fuerza en los entornos urbanos y en los territorios en disputa por el hábitat y el acceso al suelo y la vivienda adecuada. En un mundo en proceso de urbanización creciente, las ciudades representan cada vez más espacios de necesidad, de oportunidad y de grandes desafíos en materia de derechos humanos, económicos y desarrollo sostenible. Costa Rica, y la región latinoamericana en general, son muestra fehaciente de estos fenómenos asociados a la profunda transformación cultural, socioeconómica y política que significa la rápida transición al "siglo urbano".

Una de las principales complejidades de este proceso es el alto nivel de informalidad en que emerge y crece una importante cantidad de asentamientos humanos que albergan grandes masas de población en situación de vulnerabilidad socioeconómica, y que con frecuencia habitan, trabajan y viven en la marginalidad. En Costa Rica, se estima que existen actualmente casi 600 asentamientos humanos en condición de informalidad urbana y jurídica, tanto en periferias y centros urbanos, como en zonas rurales, costeras, franjas de protección o amortiguamiento ambiental, entre otros espacios. A pesar del alto impacto que ha tenido en sus casi 40 años de existencia el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) en la dotación de vivienda para estratos bajos y medios de la población, no ha sido posible frenar el desarrollo y reocupación de asentamientos "precarios" en todas las regiones del país.

El alto índice de inequidad y la persistencia del porcentaje de población en pobreza extrema, junto a una inmigración y movilidad campo-ciudad acumuladas por décadas, así como las crecientes dificultades de acceso al suelo, han hecho que conglomerados de pobreza se sigan consolidando como parte del paisaje de las áreas metropolitanas, ciudades intermedias y otros entornos. Es fundamental tener en cuenta que la informalidad urbana es, primordialmente, un problema de acceso al suelo.

Estos asentamientos autoconstruidos y autogestionados no responden a las lógicas del Estado ni del mercado, sino a las lógicas de la necesidad. Son, por lo general, organismos comunitarios dinámicos, cuyo abordaje requiere de una asimilación más sistémica de sus causas multifactoriales, así como de un reconocimiento de los cuerpos sociales que construyen, habitan y modifican esos espacios.

La política social pública latinoamericana, especialmente en el campo de la vivienda, ha pasado por diferentes etapas en lo que respecta a la forma de concebir y de actuar respecto a los asentamientos informales urbanos. En los años sesenta, la marginalidad fue enfocada como un fenómeno transitorio y, dado que la política se centraba en la construcción de viviendas terminadas, en ocasiones con proyectos masivos, su atención desde el Gobierno fue prácticamente inexistente y hasta se llegó a reprimir, por lo cual este tipo de asentamiento se desarrolló según su propia dinámica. En lo institucional, esta fase se caracterizó por instituciones excesivamente burocráticas e ineficaces.

En los años setenta, la política pública transitó desde las soluciones habitacionales acabadas hacia otras de carácter más básico, tales como el modelo de lotes y servicios, en



donde interesaba especialmente proveer de tierra urbanizada y una vivienda mínima a través del esfuerzo progresivo de las familias mediante la autoconstrucción o ayuda mutua. Aunque esta modalidad logró bajar costos y una mejor focalización de los recursos, no alcanzó la escala requerida para atender un problema tan masivo. Por otra parte, esta nueva modalidad se desarrolló en paralelo al traslado de las poblaciones hacia la periferia urbana y generó muchos costos sociales, debido al desarraigo de los habitantes con respecto a sus redes sociales y económicas de apoyo y sustento; las inversiones realizadas por las familias en sus entornos habitacionales no fueron consideradas en muchos casos.

Durante los años ochenta y noventa, la política pública en esta materia se caracterizó por el reconocimiento de los asentamientos informales como un grave problema social urbano. Con el tiempo, la experiencia fue dictando que estos asentamientos fueran atendidos *"in situ"*; es decir, sin el traslado de los habitantes a otros sitios, y bajo un enfoque integral de mejoramiento progresivo de los aspectos sociales, económicos, administrativos, espaciales y ambientales. Y, en las dos décadas más recientes, si bien el paradigma de atención a estos asentamientos ha variado cada vez más hacia la búsqueda de intervenciones integrales y enfoques de abordaje más sistémicos, el país y la región en general siguen enfrentando grandes y complejos desafíos para poder consolidar una visión y política pública bien articulada a nivel intersectorial e interinstitucional, que reconozca que los problemas estructurales que subyacen al fenómeno de la informalidad urbana requieren de respuestas también estructurales.

Estas requieren, además, de un enfoque de derechos humanos y derecho a la ciudad, que apunte hacia la creación de hábitats adecuados y una gestión del suelo y los entornos urbanos que esté a su vez mejor vinculada a criterios estratégicos claros de planificación en cascada; es decir, desde las escalas del ordenamiento territorial, el diseño urbano y el mejoramiento de barrios, hasta la escala de la vivienda y los equipamientos sociales y urbanos como componentes básicos del hábitat.

En un mundo en proceso de urbanización creciente, las ciudades representan cada vez más espacios de necesidad, de oportunidad y de grandes desafíos en materia de derechos humanos, económicos y desarrollo sostenible. Costa Rica, y la región latinoamericana en general, son muestra fehaciente de estos fenómenos asociados a la profunda transformación cultural, socioeconómica y política que significa la rápida transición al "siglo urbano". Una de las principales complejidades de este proceso es el alto nivel de informalidad en que emerge y crece una importante cantidad de asentamientos humanos que albergan grandes masas de población en situación de vulnerabilidad socioeconómica, y que con frecuencia habitan, trabajan y viven en la marginalidad.

A pesar del alto impacto que ha tenido en 38 años de existencia el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) en la dotación de vivienda para estratos bajos y medios de la población (aproximadamente una cuarta parte del parque habitacional ha sido subsidiado total o parcialmente por el SFNV), no ha sido posible frenar el desarrollo y reocupación de asentamientos informales en todas las regiones del país. El alto índice de inequidad y la persistencia del porcentaje de población en pobreza extrema, junto a una inmigración y movilidad campo-ciudad acumuladas por décadas, así como las crecientes dificultades de acceso al suelo, han hecho que conglomerados de pobreza se sigan consolidando como parte del paisaje de las áreas metropolitanas, ciudades intermedias y otros entornos.



A esto hay que añadir el importante rezago que acarrea el país en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana. Menos de la mitad del territorio nacional está cubierto por planes reguladores, y estos instrumentos -donde los hay- carecen con todavía en muchos casos de visiones estratégicas y normas de excepción (o desempeño) adecuadas para ayudar a habilitar y agilizar procesos de renovación urbana tendientes a la regularización y formalización de este tipo de asentamientos, allí donde resulte factible hacerlo en sitio. En muchos casos, además, el desarrollo urbano sin visión integral y de gestión del riesgo ha contribuido a aumentar considerablemente la vulnerabilidad de los territorios y ecosistemas ante el cambio climático. Esto se refleja, por ejemplo, en el impacto creciente de desastres generados por fenómenos naturales que causan pérdidas humanas y enormes costos económicos, que suelen impactar en mayor medida a poblaciones en asentamientos informales.



Estos asentamientos autoconstruidos y autogestionados no responden a las lógicas del Estado ni del mercado, sino a las lógicas de la necesidad. Son, por lo general, organismos comunitarios dinámicos, cuyo abordaje requiere de una asimilación más sistémica de sus causas multifactoriales, así como de un reconocimiento de los cuerpos sociales que construyen, habitan y modifican esos espacios. En este sentido, los esfuerzos que implementan la institucionalidad y los demás sectores involucrados en el tema deben trascender del paradigma “viviendista” tradicional (focalizado en la dotación de viviendas) hacia una visión más amplia de hábitats adecuados, que reivindique el derecho a la ciudad para todas las personas, contemplando los componentes del entorno que deben complementar a la vivienda para garantizar una habitabilidad en un sentido más integral. Esto es, mediante entornos seguros, saludables, con dotación de servicios básicos, espacios públicos y equipamientos sociales y urbanos de calidad.

En esa línea, una prioridad es avanzar significativamente en los mecanismos estratégicos de articulación intersectorial e interinstitucional, en los sistemas de información, en la atención e intervención con perspectiva integral de los asentamientos humanos que se encuentran en condición de informalidad, irregularidad, vulnerabilidad ambiental o una mezcla de dichas condiciones, al amparo de políticas, programas y proyectos innovadores para la gestión social y participativa del hábitat.

El Estado costarricense ha demostrado, a lo largo de su historia, una preocupación



permanente por el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población. En este afán por proveer a las familias de mejores condiciones de vivienda, el país ha mantenido una serie de estrategias de vivienda que han permitido la construcción y financiamiento de alrededor de una cuarta parte del parque habitacional nacional. A pesar de este esfuerzo, el déficit habitacional no ha mostrado importantes variaciones en los últimos 10 años y, por el contrario, los datos indican que los asentamientos informales y la cantidad de familias que los habitan siguen en constante crecimiento.

Pese a los múltiples esfuerzos realizados por el Sector y por el SFNV a lo largo de las últimas décadas, no ha sido posible establecer una estrategia continua con incidencia efectiva en el territorio que permita llevar el pulso del avance en la erradicación de estos asentamientos y en el mejoramiento de la calidad de vida de las familias. Esta realidad, sumada al carácter intersectorial requerido para la atención integral de la informalidad urbana y el direccionamiento desde la oferta del SFNV, ha dificultado implementar una orientación estratégica más clara de los recursos en esta materia, así como el monitoreo y evaluación de sus efectos e impactos en el desarrollo humano y socio territorial.

La focalización estratégica de los recursos del SFNV y del bono colectivo, así como la participación intersectorial de otras instituciones clave, pueden ser una realidad mediante la implementación de un modelo que oriente mejor los lineamientos de política pública, objetivos, acciones estratégicas y requerimientos para la atención integral de los asentamientos humanos. Para que esto suceda, deben aplicarse herramientas novedosas de diseño, tramitación y financiamiento, las cuales permitan iniciar un proceso continuo, sistemático y efectivo de erradicación de asentamientos informales e irregulares.

Sobre el derecho a la ciudad

En la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, este derecho es definido como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social. La Carta, más que la suma de derechos individuales y colectivos ya reconocidos en tratados internacionales contempla el derecho a la ciudad como la expresión fundamental de los intereses colectivos, sociales y económicos, respetando las diferentes culturas urbanas y el equilibrio entre lo urbano y lo rural. Más aún, este derecho presupone la interdependencia entre población, recursos, medio ambiente, relaciones económicas y calidad de vida para las presentes y futuras generaciones. Sus principios fundamentales son: ciudades libres de discriminación; igualdad de género; ciudadanía inclusiva; mayor participación política; funciones sociales; espacios y servicios de calidad; economías diversas e inclusivas; ciudades sustentables.

El derecho a la ciudad no se debe dissociar del concepto y la noción de hábitat, que incorpora la vida humana desde una perspectiva integral y de bienestar que requiere de territorios ordenados, ciudades bien planificadas, entornos urbanos interconectados y dotados de equipamientos y servicios básicos, con acceso a oportunidades económico-productivas, movilidad eficiente, espacios públicos de calidad, vivienda adecuada y un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Desde esta perspectiva, el derecho a la ciudad debe entenderse como un derecho a la vida urbana, donde se humaniza la manera en la que se desenvuelven los seres humanos en sus hábitats.

La Carta Mundial sobre el Derecho a la Ciudad basa su propuesta en tres ejes fundamentales:



1. El ejercicio pleno de la ciudadanía; es decir, el ejercicio de todos los derechos humanos que aseguran el bienestar colectivo de los habitantes y la producción y gestión social del hábitat.
2. La gestión democrática de la ciudad, a través de la participación de la sociedad, de forma directa y participativa, en el planeamiento y gobierno de las ciudades, fortaleciendo las administraciones públicas a escala local, así como las organizaciones sociales.
3. La función social de la propiedad y de la ciudad, con una visión predominante del bien común sobre el derecho individual de propiedad, en aras de establecer un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del espacio urbano.

Por otra parte, en sesión extraordinaria del 31 de agosto de 2002, durante la Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sostenible en Johannesburgo, el Foro de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Urbanismo de América Latina y el Caribe (MINURVI) aprobó la Iniciativa Latinoamericana y Caribeña para el Desarrollo Sostenible (ILAC), en donde se define a nivel regional una serie de directrices para el logro de los Objetivos para el Desarrollo Sostenible (ODS). En este sentido, se han emitido diferentes políticas, programas y proyectos nacionales, dentro de los cuales, en el caso de la región, se ubica la estrategia de desarrollo sostenible definida en la Alianza Centroamericana para el Desarrollo Sostenible. Aunado a ello, se encuentra vigente el Plan de Acción Regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana (NAU) en América Latina y el Caribe 2016-2036, que es un esfuerzo conjunto de la CEPAL, ONU-Hábitat y MINURVI. Este plan busca ser un marco estratégico y de referencia para las ciudades y asentamientos humanos en América Latina y el Caribe, con el fin de que sean lugares donde todas las personas puedan ejercer en plenitud sus derechos y libertades.

El párrafo 11 de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe 2016-2036, dispone lo siguiente:

“11. Compartimos el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Hacemos notar los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas.”

Sobre la Nueva Agenda Urbana

El país ha suscrito compromisos y agendas internacionales importantes en la materia, entre ellos la Agenda 2030 de ONU y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS, de los que destaca el Objetivo 11, que aboga por ciudades y comunidades sostenibles), así como la Nueva Agenda Urbana (NAU) de Hábitat III, que señala que: *“el cambio hacia un mundo cada vez más urbanizado es una fuerza transformadora que puede y debe aprovecharse para garantizar el desarrollo sostenible de personas y lugares en todos los países. Las ciudades son el escenario para abordar muchos de los desafíos globales de hoy, que van*



*desde la pobreza extrema y el desempleo hasta la degradación ambiental y el cambio climático. En las ciudades, abordar los desafíos del desarrollo con intervenciones efectivas puede tener impactos acumulativos de gran alcance*⁶.

La Nueva Agenda Urbana⁷ (NAU) presenta un cambio de paradigma basado en la ciencia de las ciudades; establece normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en sus cinco pilares de aplicación principales: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local. Es un recurso para que se realice ese ideal común desde todos los niveles de gobierno, de nacional a local, las organizaciones de la sociedad civil, el sector privado, las agrupaciones de partes interesadas y todas las personas que consideran que los espacios urbanos del mundo son su "hogar".

En relación con los asentamientos informales, la NAU señala, entre otros aspectos relevantes:

- La persistencia de múltiples formas de pobreza, las desigualdades crecientes y la degradación ambiental siguen siendo uno de los principales obstáculos para el desarrollo sostenible en todo el mundo, siendo con frecuencia la exclusión social y económica y la segregación espacial una realidad irrefutable en las ciudades y los asentamientos humanos.
- Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas.
- Nos comprometemos a fortalecer la resiliencia de las ciudades y los asentamientos humanos, en particular mediante una planificación espacial y un desarrollo de infraestructuras de calidad, mediante la adopción y aplicación de políticas y planes integrados en los que se tengan en cuenta la edad y el género y enfoques basados en los ecosistemas, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015 2030 y mediante la incorporación de una perspectiva holística y fundamentada en datos en la gestión y la reducción del riesgo de desastres a todos los niveles para reducir la vulnerabilidad y el riesgo, especialmente en las zonas propensas a los riesgos de los asentamientos formales e informales, incluidos los barrios marginales, y para permitir que las familias, las comunidades,

⁶ ONU Hábitat. La Nueva Agenda Urbana, 2016.

⁷ La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la Nueva Agenda Urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016. Documento disponible en: [NUA-Spanish.pdf \(habitat3.org\)](https://habitat3.org/NUA-Spanish.pdf)



las instituciones y los servicios se preparen para las repercusiones de los peligros, reaccionen a ellas, se adapten y se recuperen con rapidez, incluidos los peligros de crisis súbitas y los derivados de las tensiones latentes. Promoveremos el desarrollo de infraestructuras resilientes y eficientes en el uso de los recursos y reduciremos los riesgos y los efectos de los desastres, entre otras cosas mediante la rehabilitación y la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales. Promoveremos también, en coordinación con las autoridades locales y los interesados, medidas para el fortalecimiento y la adaptación de todas las viviendas de riesgo, en particular en los barrios marginales y los asentamientos informales, a fin de hacerlas resilientes a los desastres.

- Fomentaremos las ampliaciones urbanas y las construcciones de relleno planificadas, dando prioridad a la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, según sea necesario, incluida la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales, construyendo edificios y espacios públicos de calidad, promoviendo enfoques integrados y participativos en los que intervengan todos los habitantes y los interesados pertinentes, y evitando la segregación espacial y socioeconómica y la gentrificación, y al mismo tiempo preservando el patrimonio cultural y previniendo y conteniendo el crecimiento urbano incontrolado.
- Integraremos medidas inclusivas para la seguridad urbana y la prevención de la delincuencia y la violencia (..) En esas medidas, cuando proceda, se cooperará con las comunidades locales y los agentes no gubernamentales pertinentes en la formulación de estrategias e iniciativas urbanas, entre otras cosas, teniendo en cuenta los barrios marginales y los asentamientos informales, así como la vulnerabilidad y los factores culturales en la elaboración de las políticas relativas a la seguridad pública y la prevención de la delincuencia y la violencia, en particular mediante la prevención y la lucha contra la estigmatización de grupos concretos que, de manera inherente, plantean mayores amenazas en materia de seguridad.
- Alentaremos la elaboración de políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiación que promuevan el acceso a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles, incluidos el alquiler y otras opciones de tenencia, así como soluciones cooperativas como la covivienda, los fondos fiduciarios de tierras comunitarias y otras formas de tenencia colectiva en las que se tengan en cuenta la evolución de las necesidades de las personas y las comunidades, a fin de mejorar la oferta de vivienda (especialmente para los grupos de ingresos bajos), prevenir la segregación y los desplazamientos y desalojos forzosos arbitrarios y proporcionar una reasignación digna y adecuada. Ello incluirá el apoyo a los planes de auto edificación y construcción gradual de viviendas, con especial atención a los programas de mejora de los barrios marginales y asentamientos informales.
- Estudiaremos la posibilidad de aumentar las asignaciones de recursos financieros y humanos, según proceda, para mejorar y, en la medida de lo posible, prevenir el surgimiento de barrios marginales y asentamientos informales, con estrategias que vayan más allá de las mejoras físicas y ambientales para asegurar que los barrios marginales y los asentamientos informales se integren en las dimensiones social, económica, cultural y política de las ciudades. Estas estrategias deberían incluir, cuando proceda, el acceso a viviendas sostenibles, adecuadas, seguras y asequibles, servicios sociales básicos y espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, ecológicos y de calidad, y deberían promover la seguridad de la tenencia



y su regularización, así como medidas para la prevención de conflictos y la mediación.

- Apoyaremos los esfuerzos por definir y reforzar sistemas de vigilancia inclusivos y transparentes para reducir la proporción de personas que viven en barrios marginales y asentamientos informales, teniendo en cuenta la experiencia adquirida en anteriores esfuerzos para mejorar las condiciones de vida de esas personas.

Gobernanza sectorial

El país cuenta con un marco normativo y de políticas nacionales que orientan las acciones del Gobierno Central en materia de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial, gestión ambiental y del riesgo de desastres. Sin embargo, se observa poca articulación entre estas normas y políticas, dispersión territorial en su focalización, y especialmente, poca participación de acciones dirigidas a la atención integral de los asentamientos informales. Aunado a lo anterior, se evidencian también dificultades relacionadas con la variedad, o falta de unidad, en los conceptos utilizados para la incorporación de dichas acciones en los instrumentos de planificación nacional y local -políticas y planes-. Si bien el marco institucional y normativo actual le permiten al Gobierno de Costa Rica adelantar acciones de mejoramiento integral de barrios (MIB) -incluido el mejoramiento de vivienda y el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable-, para lograr la escala deseada frente a las necesidades existentes se han identificado oportunidades de mejora en la articulación y coordinación de acciones de los distintos actores públicos y privados, así como en la alineación de los instrumentos de financiamiento que en la actualidad se ofrecen.

El MIVAH es la entidad a la que compete llevar el liderazgo de un Programa de MIB en el País; sin embargo, es necesario reforzar las estrategias, así como los mecanismos legales o reglamentarios para que esto suceda de manera eficiente. Por ejemplo, las decisiones sobre la focalización de los recursos del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) requieren de una mayor articulación entre sí y con las políticas públicas establecidas por el Ministerio; de igual manera, las decisiones de política pública no siempre atienden a esquemas ordenados de priorización de las inversiones.

A nivel local, se requiere fortalecer también capacidades técnicas en los municipios, tanto para la generación e implementación de instrumentos de planificación, como para la generación de recursos propios que les permitan cofinanciar programas de vivienda y de MIB. Hay una oportunidad de implementar esquemas de asistencia técnica y fortalecimiento institucional a los municipios, de manera que se conviertan en actores claves en el desarrollo de programas y en la implementación de estrategias en los territorios.

Por otra parte, no existen suficientes incentivos para la participación del sector privado en el desarrollo de programas de MIB y de mejoramiento de vivienda. Hay una oportunidad de fortalecer las organizaciones sociales para lograr mayores impactos en las intervenciones de los asentamientos informales.

Costa Rica, al igual que la gran mayoría de los países de la región, ha experimentado un crecimiento desordenado de sus ciudades, en donde ha habido carencia en los procesos



de planificación del territorio y en la gestión del suelo para vivienda. Esto ha generado un gran número de asentamientos precarios, muchos de los cuales fueron construidos a partir de la informalidad, en su mayoría se localizan en zonas de alto riesgo, y presentan deficiencias en la provisión de servicios básicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, así como otros servicios urbanos.

A pesar de que en la última década se han evidenciado importantes avances en el diseño de políticas habitacionales y de ordenamiento territorial y urbano en el país, el Gobierno ha manifestado interés en avanzar en la definición de líneas de política pública que le permitan establecer estrategias de mejoramiento integral de barrios, que considere, además de las intervenciones en el entorno, el mejoramiento de las unidades habitacionales con carencias y la atención de hogares localizados en zonas de riesgo no mitigable y que deban ser reasentados.

Lo anterior quedó expresado en el “Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 de Costa Rica” (MIDEPLAN, 2022), en el Objetivo del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, relacionado con *“ampliar el acceso de la población a la vivienda y hábitats adecuados, desde un enfoque de derecho a la ciudad orientado a la dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos para la promoción de ciudades más compactas y territorios sostenibles y resilientes”*; particularmente, desde el *“Programa de mejoramiento integral de hábitat en asentamientos humanos informales e irregulares”*.

El Sector se enfoca en mejorar la calidad de vida de las personas, promoviendo el acceso al suelo y la vivienda dentro de hábitats adecuados, implementando políticas e instrumentos de ordenamiento del territorio y planificación urbana que promuevan entornos sostenibles, seguros y saludables⁸.

Identifica, entre sus principales desafíos: la necesidad de promover una coordinación intersectorial y gobernanza multinivel más claras para la implementación efectiva de los marcos normativos e instrumentales vigentes en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana y atención de asentamientos humanos (por ejemplo, mediante procesos de mejoramiento barrial); reducir el déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo), desde un enfoque de diversificación de programas y sostenibilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV); avanzar significativamente en la atención de asentamientos humanos que se encuentran en condición de informalidad, irregularidad, problemáticas sociales vulnerabilidad ambiental o una mezcla de esas condiciones; desarrollar una visión ecosistémica asociada al manejo de cuencas, gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, que mejore la interconectividad y aumente la biodiversidad de los territorios; así como promover ciudades más incluyentes, compactas, repobladas, sostenibles y conectadas mediante la planificación y el diseño urbano, la buena gobernanza, legislación y economías urbanas dinámicas, que, a la vez, conecten de manera más orgánica con el desarrollo rural y las comunidades que se encuentran actualmente excluidas de las oportunidades económicas y de bienestar social.

Para ello, el PND del Sector VHT establece como uno de sus objetivos sectoriales ampliar el acceso de la población a la vivienda y hábitats adecuados, desde un enfoque de derecho a la ciudad orientado a la dotación de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos,

⁸ Así establecido en el Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas 2023-2026. Disponible en: [PNDIP 2023-2026 Main.pdf - Google Drive](#)



para la promoción de ciudades más compactas y territorios sostenibles y resilientes. Como indicador de efecto para este objetivo se plantea el porcentaje de ejecución de programas de mejoramiento del hábitat, incluyendo renovación urbana, regularización y mitigación de riesgos. Dentro de este marco, la cuarta intervención pública consiste en un programa de mejoramiento integral del hábitat⁹ en asentamientos humanos informales e irregulares. Este tiene como objetivo impulsar una intervención integral territorial¹⁰ del hábitat de las familias en los asentamientos humanos informales e irregulares mediante programas de mejoramiento barrial que garanticen el derecho a la ciudad.

El país, y específicamente el Sector VHT, como adherentes a la NAU, buscan promover ciudades más incluyentes, compactas y conectadas mediante la planificación y el diseño urbano, la buena gobernanza, legislación y economías urbanas dinámicas. Adicionalmente, el Marco Sendai, suscrito también por Costa Rica, busca reducir sustancialmente el riesgo de desastres y de las pérdidas ocasionadas por éstos. Los esfuerzos sectoriales se vinculan también con el Consenso de Montevideo, de CEPAL, acuerdo que tiene como objetivo reforzar la implementación de los asuntos de población y desarrollo en la región. En su sexto punto, alude al compromiso de planificar el desarrollo territorial con perspectiva de derechos humanos y enfoque de género. Se resalta también la importancia del Acuerdo de París, instrumento cuyo principal objetivo es disminuir de forma considerable los efectos y consecuencias del cambio climático, así como los criterios establecidos por la OCDE para el diseño e implementación de políticas públicas y mecanismos de gobernanza.

Del examen de las condiciones nacionales se identifica una serie de desafíos estructurales que impactan al Sector, y sobre los que -a su vez- un Sector fortalecido y accionador de metas estratégicas clave puede incidir positivamente de manera significativa. Una coordinación intersectorial y gobernanza multinivel más claras para la implementación efectiva de los marcos normativos e instrumentales vigentes en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana y atención de asentamientos humanos ayudará a evitar ciertas duplicidades u obstrucciones funcionales, así como desarticulaciones intersectoriales e/o interinstitucionales en la planificación y ejecución de las inversiones públicas. De igual manera, abordar estos procesos desde enfoques sistémicos mejor integrados, con sistemas de información más eficientes, dinámicos, actualizados y bien homologados, facilitará la transferencia y flujo de información estratégica y coordinada para la toma de decisiones basada en datos, el monitoreo y ajuste de procesos, así como la facilitación de espacios participativos más democráticos,

La contribución que el SFNV, sustentado en alianzas público-privadas, ejerce en la

⁹ Hábitat: Representa el entorno y comunidad en donde se desarrollan las personas y otros seres vivos, definido por un conjunto de factores y condiciones físicas, ambientales, sociales, económicas y culturales. Desde el enfoque de política pública, en la conceptualización del hábitat es primordial la regulación, potencialización e interrelación coordinada y participativa de todos los factores y condiciones que inciden en el desarrollo integral de las personas y la biodiversidad, es decir, calidad de vida, seguridad, derechos humanos, competitividad e innovación, acceso a oportunidades y la sostenibilidad del ambiente

¹⁰ Intervención integral territorial: entendido como el conjunto de acciones interinstitucionales estratégicas, articuladas con la población objetivo, para construir asentamientos humanos inclusivos, equitativos y sostenibles. Dicha intervención integral, debe aplicarse en el nivel territorial en aquellas zonas donde se aglomeren los asentamientos informales, por lo cual se plantea que estos procesos sean articulados con los gobiernos locales, para la definición de las prioridades y las rutas de trabajo a seguir en cada uno de los casos, buscando optimizar la creación de valor público, articulando la oferta interinstitucional con la visión de desarrollo cantonal.



dinamización de la economía nacional mediante la construcción de viviendas y obra pública, la generación de empleos -directos e indirectos- y múltiples encadenamientos productivos en todos los territorios del país, es un factor que debe ser valorado en conjunto con los demás aportes que un Sector VHT con mayor incidencia y capacidad de coordinación intersectorial puede y debe ofrecer al desarrollo nacional desde una visión de territorios ordenados, sostenibles y hábitats adecuados. Para ello, se requiere de procesos de fortalecimiento estructural, modernización de sus operaciones y marcos legales, con el fin de asegurar su sostenibilidad en medio de la compleja coyuntura fiscal que vive el país.

Es necesario consolidar y posicionar de manera más estratégica los roles de la Rectoría Sectorial, a través de marcos legales y políticos más robustos y mejor articulados. En esa línea, una prioridad es avanzar significativamente en la atención de los centenares de asentamientos humanos que se encuentran en condición de informalidad, irregularidad, vulnerabilidad ambiental o una mezcla de esas condiciones. Es necesario contemplar la vivienda desde su función social y como medio para fomentar el desarrollo humano, al amparo de políticas, programas y proyectos de gestión social del hábitat.

En este contexto, muy importante para el Sector poder avanzar en la consolidación de estrategias que atiendan la escala de la problemática existente en la materia, lo que eventualmente deberá implicar una serie de ajustes normativos, reglamentarios e institucionales, así como la identificación de oportunidades para optimizar los recursos públicos y privados existentes, y definir mecanismos que permitan la generación de nuevas fuentes de financiamiento.





V. DIAGNÓSTICO

Situación actual de los asentamientos informales e irregulares

En Costa Rica, al igual que otros países de Latinoamérica y el Caribe, el déficit cualitativo de vivienda es mayor que el déficit cuantitativo. De acuerdo con información de la Encuesta Nacional de Hogares ENAHO 2021 del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), se ha calculado un déficit habitacional de 168.895 unidades, que representan el 10,2% del total de los hogares del país. Según el tipo de déficit, y de acuerdo con la fuente señalada, se tiene que 15.915 hogares se encuentran en déficit cuantitativo y 152.980 hogares habitan viviendas con carencias; es decir, que hacen parte del déficit cualitativo de vivienda.

El número de asentamientos informales en condición de tugurio en Costa Rica sigue aumentando, especialmente en ciudades de la GAM. De acuerdo con información del MIVAH, se establece un número aproximado de 576 asentamientos, que podrían albergar alrededor de 180 mil personas (estos datos seguramente variarán con la información que genere el Censo del 2022). El 70% de estos asentamientos está conformado por menos de 100 viviendas y casi la mitad (un 47%) tiene menos de 50 viviendas. En cuanto a su localización, el 53% se localiza en la Región Central del país, con importantes condiciones de riesgo de desastres.

REGIÓN	CANTIDAD DE ASENTAMIENTOS INFORMALES
Brunca	31
Central	310
Chorotega	62
Huetar Atlántica	58
Huetar Norte	41
Pacífico Central	74
Total:	576

Ilustración 6: Distribución de Asentamientos Informales según Región (MIVAH, 2023).

Además de este número importante de asentamientos informales, también se suman al déficit los “asentamientos irregulares”, que nacen de un proceso formal de diseño y urbanización en terrenos del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) o del INVU, por lo que presentan condiciones geométricas medianamente regulares, cuentan con un proceso de división predial que permite una identificación de terrenos con posibilidad de ser individualizados, así como provisión de la mayoría de los servicios públicos domiciliarios. No obstante, dichos asentamientos no han podido ser recibidos formalmente -debido a diversas circunstancias- por las municipalidades y, por lo tanto, no ha sido posible para las familias optar por un título de propiedad. Muchas de las viviendas presentes en estos espacios tienen entre dos y tres décadas de antigüedad, y se encuentran en diversos estados de deterioro.



Según información del MIVAH (2023), existen actualmente en todo el país 193 asentamientos irregulares, en donde habitan aproximadamente 12.380 familias.

Los asentamientos informales en condición de tugurio se incluyen dentro del déficit cualitativo, por lo que su atención decidida impactaría de forma importante en el déficit habitacional. Un estudio realizado por el MIVAH en el año 2013 identificó 384 asentamientos informales en el país. Actualmente, el Ministerio mantiene una base de datos que identifica un total de 576 asentamientos informales en todo el país.

A pesar de los esfuerzos realizados a lo largo de varias décadas por parte del Estado en esta materia, persiste la presencia de asentamientos informales, caracterizados por la ocupación de terrenos, en su mayoría públicos, y la construcción de viviendas en condición de tugurio en hábitats que no cumplen con criterios de adecuación sanitaria, de accesibilidad, acceso a servicios, entre otros factores.

Otro aspecto relevante en la evolución de este fenómeno es la tendencia a la densificación de los asentamientos identificados, notándose un comportamiento de contención en la expansión horizontal, pero de incremento en la población, con un aumento en el hacinamiento y la cantidad de niveles verticales de las construcciones.

Las siguientes imágenes muestra la distribución de los asentamientos informales a nivel país, un detalle de su ubicación en la Gran Área Metropolitana y sus condiciones de riesgo:

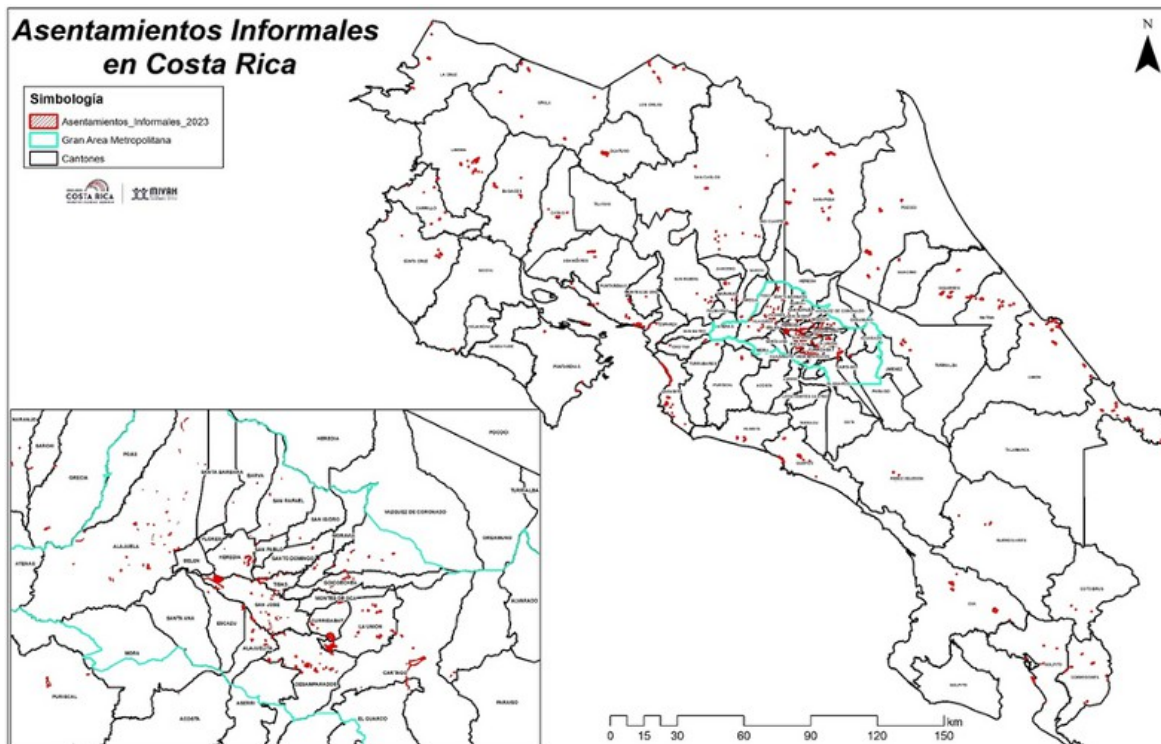


Ilustración 7: Asentamientos informales en Costa Rica (MIVAH, 2023).

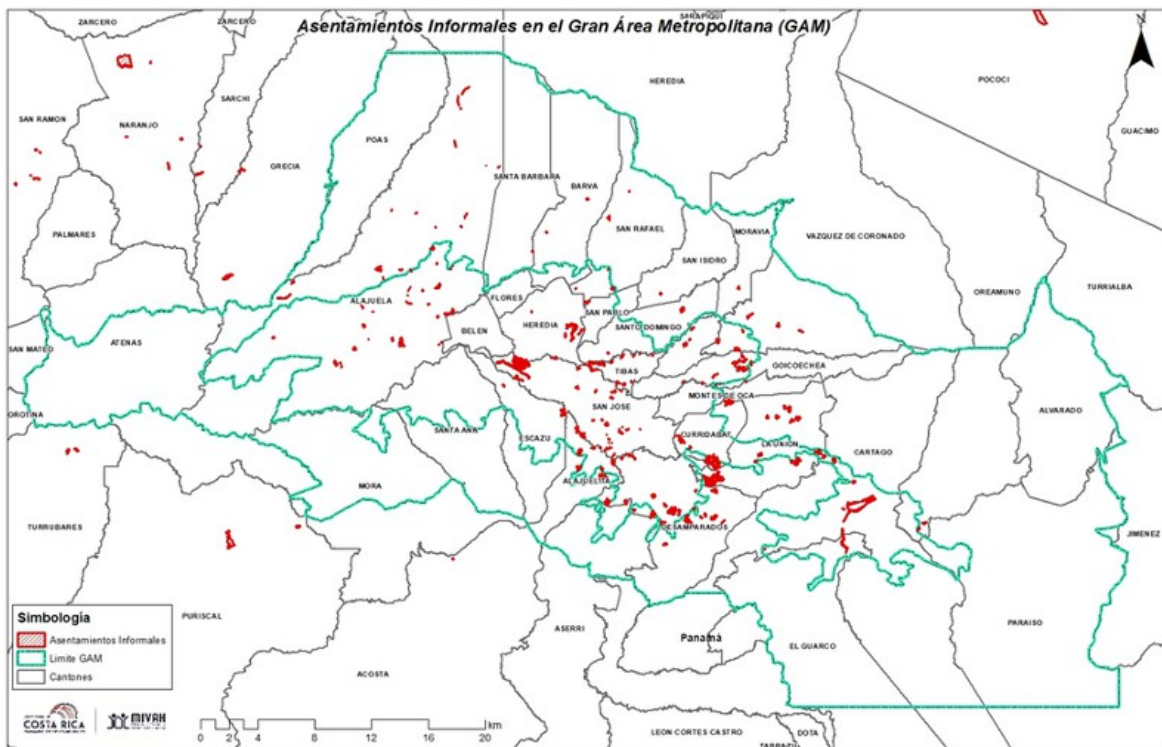


Ilustración 8: Asentamientos informales en la Gran Área Metropolitana (MIVAH, 2023).

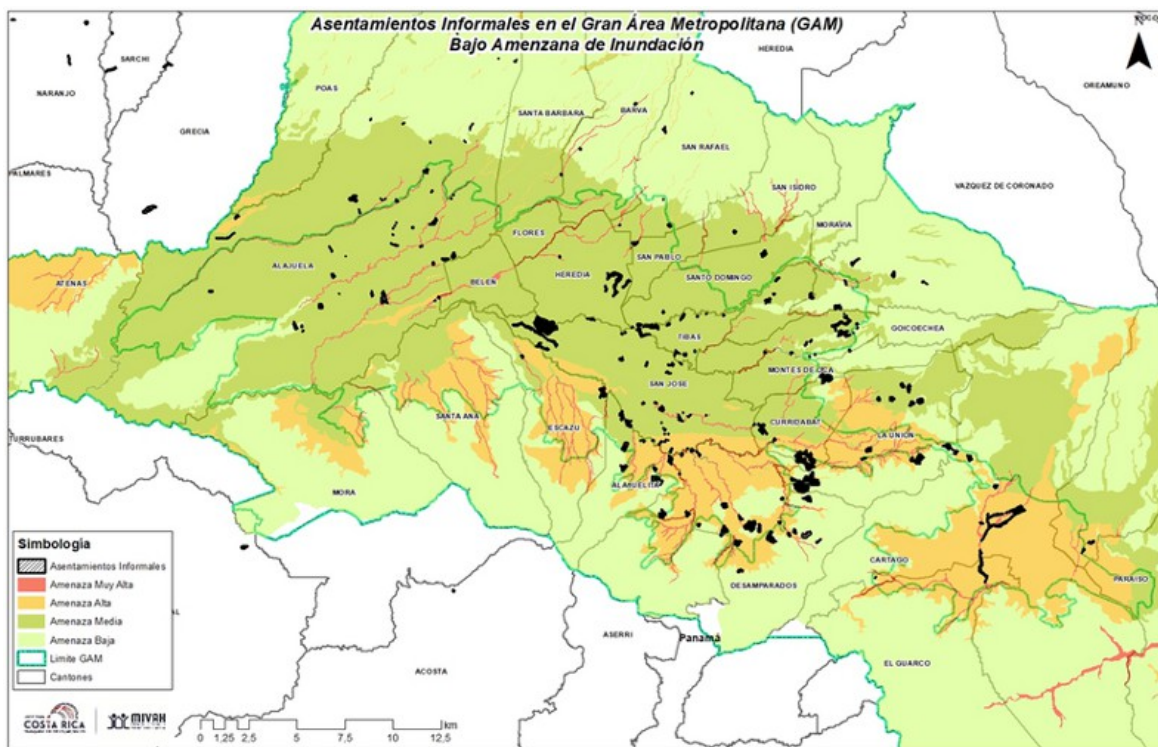


Ilustración 9: Asentamientos informales en la GAM en zona de Riesgo (MIVAH, 2023).

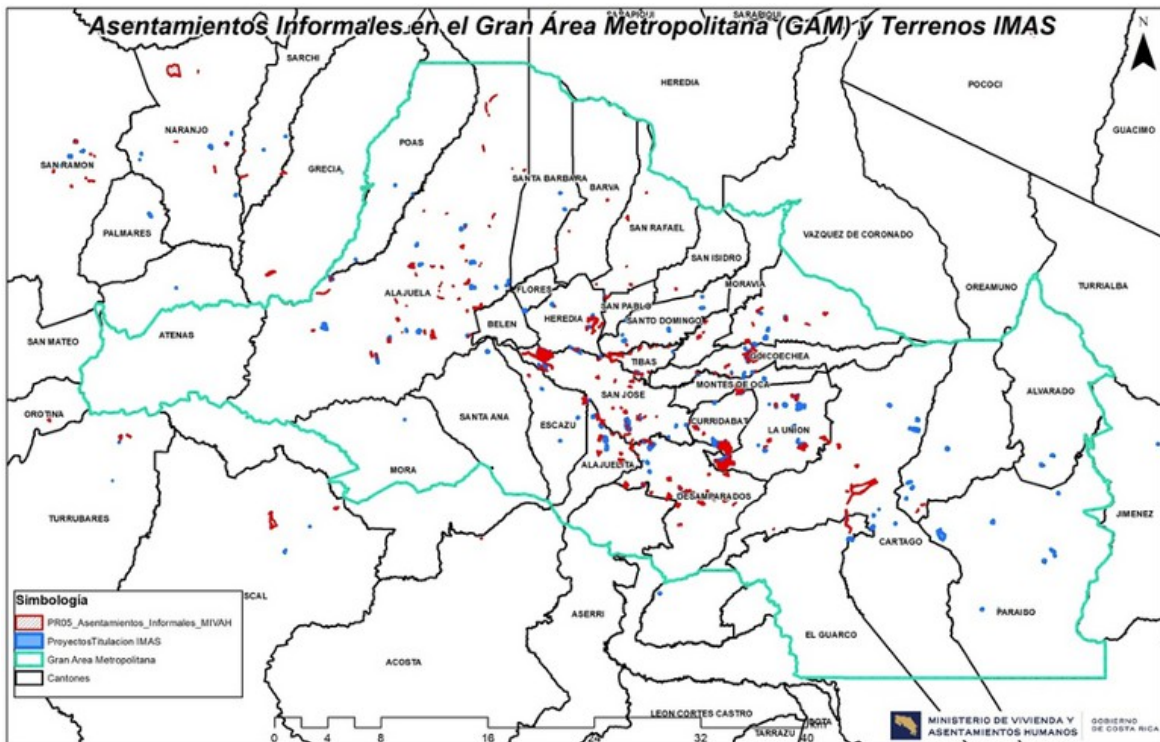


Ilustración 8: Asentamientos informales en la GAM y Terrenos IMAS con proyecto de titulación (IMAS, 2022).

Esta realidad ha sido identificada por algunos organismos especializados como una consecuencia de la falta de direccionamiento estratégico de los recursos que se invierten en vivienda e infraestructura urbana en general. Varias situaciones se conjugan en esta realidad; una de estas es la limitada capacidad de gestión del suelo con la que cuenta la institucionalidad pública para adquirir o disponer de terrenos aptos para la reubicación de poblaciones en situación de riesgo o expuesta a desalojos. Otra se refiere a las normas urbanísticas que hacen que los procesos de consolidación en sitio sean extremadamente complejos y costosos. Y una tercera es el direccionamiento que ejerce el sector privado en la ubicación, diseño y población objetivo que atienden los proyectos, diluyendo la rectoría del MIVAH en la materia, y dando una connotación al SFNV de un sistema más orientado a la oferta que a la demanda.

La introducción del concepto de normas de excepción y diseño por desempeño es medular para avanzar en la atención integral de estos asentamientos. Tanto los asentamientos informales como los irregulares enfrentan difíciles panoramas normativos para avanzar en los procesos de consolidación en sitio, cuando estos son viables.

Aspectos conceptuales y técnicos del mejoramiento integral de barrios y los asentamientos precarios en Costa Rica

A nivel internacional se utilizan diferentes nombres y definiciones para referirse a estos asentamientos, desde asentamientos informales, precarios, irregulares o espontáneos, hasta barrios marginales, favelas o tugurios, entre otros. ONU-Hábitat (2012) los define como un grupo de personas que vive bajo el mismo techo en una zona urbana que carece de una o más de las siguientes condiciones: 1. Una vivienda durable de naturaleza



permanente que proteja contra condiciones climáticas adversas. 2. Un espacio vital suficiente, lo que significa que no más de tres personas compartan una habitación. 3. Acceso fácil a agua potable en cantidad suficiente y a un precio razonable. 4. Acceso a saneamiento adecuado: letrina privada o pública compartida con una cantidad razonable de personas; y 5. Tenencia segura para evitar los desalojos forzados.

Cities Alliance¹¹ los describe como “partes olvidadas de las ciudades donde las viviendas y condiciones de vida están deplorando a los pobres. Los asentamientos precarios o informales abarcan desde altas densidades, tenencia mediante invasión de la ciudad central hasta asentamientos espontáneos o tugurios sin reconocimiento legal o derechos de propiedad, creciendo al borde de las ciudades”.

En Costa Rica, estos asentamientos reciben diversos nombres en su legislación, tomando a su vez matices que los diferencian entre ellos. Algunas de estas denominaciones son las siguientes:

- Asentamiento humano: territorio o localidad en donde se establecen e interactúan socio- espacialmente los seres humanos. (Decreto No.036-MP-MIVAH de 2019).
- Asentamiento informal: edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario. (Reglamento Renovación Urbana, 2017)
- Asentamiento irregular: edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción. (Reglamento Renovación Urbana, 2017).
- Asentamiento consolidado o en precario: Conjunto de familias que ha ejercido la posesión de un terreno para fines habitacionales, en forma pública, de buena fe, pacífica e ininterrumpida, por un plazo no menor de un año. Se entiende que la presente definición es únicamente para efectos crediticios y de aplicación de subsidios. (Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda de CR).
- Tugurio: Local destinado a vivienda, establecido en un inmueble, objeto de declaratoria oficial de inhabilitación. Compréndase en ese concepto casas, apartamentos, cuartos y, en general, toda construcción o estructura destinada total o parcialmente al expresado fin, aunque sólo se trate de refugio en sitio no urbano de carácter improvisado. (Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios, Ley 2760, 1961).

Así mismo, a nivel global, y de la región latinoamericana, se encuentran diversas definiciones de MIB. Según el Programa Ciudades sin Tugurios (Cities Alliance, 2007), el

¹¹ La Alianza de Ciudades es una asociación global formada por el Banco Mundial y el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) para distribuir subvenciones, compartir información entre gobiernos locales y hacer recomendaciones de políticas "para abordar la pobreza urbana países en desarrollo". Sus objetivos principales incluyen desarrollar "marcos de políticas nacionales para abordar las necesidades de desarrollo urbano, desarrollar e implementar estrategias y planes locales inclusivos, fortalecer la capacidad de las ciudades para proporcionar mejores servicios en áreas urbanas informales" y "desarrollar mecanismos para involucrar a los ciudadanos en la gobernanza de ciudades o zonas urbanas".



mejoramiento integral de barrios se define como un “conjunto de acciones para el mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de asentamientos precarios de manera cooperativa y a escala local entre ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y autoridades locales”.

En Costa Rica, en el marco normativo y de política nacional relacionado con la planificación urbana y la vivienda, no se encuentra un concepto y definición específica de “mejoramiento integral de barrios”. El documento de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2012-2030 se refiere en sus lineamientos a la “promoción del mejoramiento de los barrios de diferentes estratos socioeconómicos bajo un enfoque de intervención integral, de género y sostenibilidad”. En otros documentos se utiliza el concepto de “erradicación de tugurios”, por ejemplo, en el Reglamento de Renovación Urbana y la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (N°7052 de 1986). Se utiliza el concepto de renovación urbana, definiéndose como un proceso de mejoramiento, con acciones de erradicación, rehabilitación y conservación de áreas urbanas.

- Renovación Urbana: proceso de mejoramiento dirigido a 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. (Ley N°4240 de 1968)
- Renovación Urbana: proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana. (Reglamento Renovación Urbana, 2017)

El reglamento de renovación urbana del INVU (2017) establece diferentes tipos de renovación urbana, tales como: la regeneración (proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo); la rehabilitación (proceso de mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral); y la remodelación (modificación de un conjunto urbano para su reutilización). También, incluye el “Plan Proyecto” como instrumento para la planificación y ejecución de acciones de renovación urbana, tanto en procesos de regeneración, como de rehabilitación y remodelación.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 explica que la renovación urbana cuenta con dos componentes: el primero relacionado con la infraestructura pública (calles, aceras, parques...) y el segundo componente que refiere a temas de desarrollo inmobiliarios. Además, establece la importancia de incorporar la variable de protección, conservación y promoción del patrimonio arquitectónico, arqueológico y natural, así como la gestión y reducción del riesgo. Si bien la renovación urbana es un mecanismo que permite realizar acciones para el mejoramiento integral de asentamientos informales, tiene un alcance mucho mayor, abordando otros temas urbanos como lo son la conectividad entre ciudades, el aumento de zonas verdes y recreativas, protección ambiental y del paisaje entre otras.

En situaciones de desastre, la Ley Nacional de Emergencia y Prevención del Riesgo (Ley 8488 del 2005), introduce el concepto de reconstrucción, con alcances tanto a nivel de la



infraestructura (vivienda y medio de vida vital), sino también, para la regulación del territorio post desastre, determinando el enfoque preventivo para evitar, controlar y mitigar posibles riesgos en el proceso de reconstrucción.

- Reconstrucción: Medidas finales que procuran la recuperación del área afectada, la infraestructura y los sistemas de producción de bienes y servicios, entre otros. En general son acciones que contribuyen a estabilizar las condiciones sociales, económicas y ambientales de las áreas afectadas por una emergencia.
- Fase de reconstrucción: Fase destinada a reponer el funcionamiento normal de los servicios públicos afectados; incluye la reconstrucción y reposición de obras de infraestructura pública y de interés social dañadas, así como la implementación de las medidas de regulación del uso de la tierra orientadas a evitar daños posteriores (...) Para no reconstruir la vulnerabilidad, las obras por ejecutar durante la emergencia deberán realizarse con un enfoque preventivo, orientado a que futuros eventos no vuelvan a generar un estado de emergencia igual (Artículo 30, inciso c, Ley 8488).

Finalmente, la falta de un marco conceptual más claro, el cual debe estar sustentado en el marco normativo y de políticas nacionales, no garantiza a futuro la coordinación de las acciones entre niveles de gobierno, así como la coherencia en las intervenciones relacionadas con mejoramiento integral. Para mantener un diálogo unificado entre los diferentes actores que deben formar parte de un programa nacional de MIB (instituciones, organizaciones, comunidades, academia), así como para que entre todos se logre una misma dimensión del problema y una misma dirección de los esfuerzos para su solución, se requiere comenzar por tener un marco conceptual sólido y consensuado.

Los Planes Reguladores no logran todavía hacer una lectura particular sobre los asentamientos informales y vincularlos a los objetivos y estrategias de desarrollo urbano. La información sobre la localización de estos asentamientos y su situación de riesgo frente a la ocurrencia de desastres naturales no es tan clara en los diagnósticos y la formulación de escenarios y propuestas. Por otro lado, en la medida en que el Reglamento de Renovación Urbana tiene poco tiempo de expedición (2017), los PR adoptados previamente no incorporan el alcance, definiciones y mecanismos para la renovación urbana, como el plan proyecto, para la intervención de áreas con presencia de asentamientos informales o la erradicación de tugurios como están definidos en este reglamento. Adicionalmente, no es claro aún cómo deben articularse, técnica y jurídicamente, los mecanismos de renovación urbana con los PR.

El Gobierno Central cuenta con un inventario de asentamientos informales que constituye un insumo clave para la formulación y focalización de acciones de mejoramiento integral; sin embargo, requiere de un profundo esfuerzo de corroboración y actualización. El incremento y expansión de estos asentamientos en las ciudades del país, como también la intensificación o variación de sus problemáticas, ha llevado a que el inventario del MIVAH no registre el número y la caracterización actual de estos asentamientos en todas las ciudades del país. Al mismo tiempo, es importante considerar los datos del nuevo Censo Nacional de Población y Vivienda, el cual podrá aportar nueva información para la caracterización de los aspectos demográficos y socio económicos.

El “Plan Proyecto” es el instrumento, amparado en la Ley y el Reglamento de Renovación Urbana, que puede ser utilizado para la planificación, gestión e intervención de barrios o asentamientos informales. Sin embargo, desde lo que define el Reglamento no es muy



claro: i) el procedimiento completo para su formulación, adopción y ejecución, tanto en asentamientos informales, como irregulares; ii) el tipo de intervención de renovación en el que clasifica el mejoramiento integral o la erradicación de tugurios, que pueden ser: regeneración, rehabilitación o remodelación; iii) estrategia social y de participación comunitaria en los procesos de formulación y ejecución; iv) articulación con el PR y los reglamentos de desarrollo que le reglamentan y, entre otros; v) necesidad y posibilidad de complementar las normas urbanísticas del plan regulador.

Aspectos de financiamiento de la política de vivienda y del mejoramiento integral de barrios

CR cuenta con un Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), integrado por el BANHVI como ente rector y por alrededor de 30 Entidades Autorizadas (EEAA), en el marco del cual se financian las distintas acciones en materia de vivienda, como los Bonos Familiares de Vivienda (BFV) y los créditos de corto y largo plazo. Por un lado, con los recursos provenientes del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI)¹² se financia el otorgamiento de los BFV en las distintas modalidades y programas (incluidos los de mejoramiento de vivienda) y, por otro lado, con los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) se financia el otorgamiento de créditos, tanto para hogares que deseen una solución de vivienda (largo plazo), como para desarrolladores de los proyectos habitacionales (corto plazo).

El está definido como “una modalidad de subsidio entregado mediante donación a un núcleo familiar con fines habitacionales. El Bono es simplemente una donación y no constituye un título valor u otra especie de documento negociable”. El BFV se entrega a las familias de escasos recursos económicos, clase media, personas con discapacidad, mujeres jefas de hogar y ciudadanos adultos mayores, para que, unido a su capacidad de crédito, solucionen sus problemas de vivienda.

Anualmente, los recursos del BFV son distribuidos para el Bono Ordinario (60%) y para el Bono Necesidad Extrema -Artículo 59- (40%). De acuerdo con el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, con los Bonos Ordinarios se atienden hogares con ingresos superiores a 1,5 salarios mínimos (SM), y con cargo a los recursos del Bono de Necesidad Extrema (Artículo 59) a hogares con ingresos inferiores a 1,5 SM. En la siguiente tabla se detallan las condiciones generales de elegibilidad de los hogares, así como los propósitos o modalidades de aplicación de estos.

¹² Su principal fuente de financiación son los recursos que provienen del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones (FODESAF), de acuerdo con el artículo 46 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.



Sistema	Fondo	Bonos / créditos	Ingresos	% recursos	Elegibilidad - Condiciones generales	Propósitos generales o modalidades de financiamiento	Valor máximo del BFV o Crédito	Programas Especiales
SFNV	FOSUVI	Bono Ordinario	Ingreso entre a 1,5 y 4 SM	60% del Fosuvi	1. Constituir una familia 2. No tener vivienda propia, excepto en los casos de reparaciones, mejoras o conclusión de obra. Si es para Sitio Propio el hogar puede tener un lote de su propiedad 3. Cumplir con condiciones de ingreso 4. Ser Costarricense o extranjero con estatus migratorio legal 5. No haber recibido un Bono del Gobierno 6. Para los casos de Construcción en lote propio o de reparación, conclusión o ampliación de vivienda propia, el hogar puede ser propietario o poseedor del inmueble a intervenir.	a) Compra de vivienda. b) Compra de lote y construcción. c) Construcción en lote propio d) Reparación, conclusión o ampliación de vivienda propia. e) Construcción de casa del maestro.	30 SM	1. Programa para erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad (Bono Comunal) 2. Programa de reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de vivienda (Bono RAMT) 3. Programa para personas con discapacidad y adultos mayores solos 4. Programa para situaciones de emergencia.
		Bono Necesidad Extrema - artículo 59	Ingreso inferior a 1,5 SM	40% del Fosuvi				
	FONAVI	Operaciones de créditos de Corto Plazo (Desarrolladores)			Podrán ser sujetos de crédito para el financiamiento de proyectos las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones económicas y técnicas para garantizar el correcto desarrollo y ejecución de los proyectos y para responder por las obligaciones financieras asumidas ante el Sistema	Credito interino a un desarrollador para la ejecución de un proyecto en las modalidades establecidas en el Reglamento	Por ley	
		Operaciones de créditos de Largo Plazo (Hogares)			Podrán ser sujetos de crédito las personas físicas o jurídicas que requieran de una de las modalidades de crédito previstas en Reglamento. En igualdad de condiciones, tendrán preferencia las solicitudes de los núcleos familiares, sobre las de personas jurídicas	a) compra de lote, b) compra de lote y construcción, c) compra de vivienda existente, d) construcción en lote propio, e) mejoras, reparaciones o ampliaciones y f) cancelación de gravámenes	95% del costo de la Solución Habitacional	

Tabla 3: Características de los BFV y los créditos otorgados por el BANHVI (fuente: BANHVI).

Los programas especiales señalados en el cuadro anterior están previstos por el Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), en donde establece que los mismos son:

- Para la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, desarrollo parcial o total de obras de urbanización y construcción o mejora de viviendas de interés social, necesarias para la erradicación de tugurios y asentamientos en precarios, tanto en proyectos colectivos como en casos individuales, en el área urbana y rural.
- Para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, tanto colectivos como individuales, para familias que se encuentren en situación de extrema necesidad.
- Para la atención de problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia, tanto en casos colectivos como individuales.
- Para la atención de familias que cuenten entre sus miembros con una o más personas que presenten discapacidad total y permanente.
- Para la atención de personas adultos mayores solas que no puedan realizar labores remuneradas o actividades laborales que les permitan generar su propia manutención o no posean núcleo familiar que pueda brindárselo.

De acuerdo con el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para



Vivienda, estos programas especiales tienen las siguientes características:

Programa	Descripción	Elegibilidad - Condiciones generales	Fuente de Financiación
1. Programa para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad (Antes Bono Colectivo - Hoy Bono Comunal)	Enfocado al financiamiento de la construcción de obras comunales y de equipamiento social, que facilite la articulación de los programas sociales, con un objetivo de integralidad, que fomente la inclusión y cohesión social en las zonas intervenidas en asentamientos humanos	1. Hogares con ingresos inferiores 1,5 SM (100% Bono). 2. Hogares con Ingresos entre 1,5 y 4 SM (Bono parcial) 3. Hogares con ingresos superiores a 4 SM (Crédito)	Bono Comunal. Se financia con cargo a los recursos de Bono Necesidad Extrema - artículo 59 o Bono Ordinario
2. Programa de reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de vivienda - BONO RAMT	Se busca prolongar la vida útil de las viviendas y el de facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida. Para tales efectos podrán optar por los beneficios de las presentes normas, aquellas familias cuyas viviendas requieran de la sustitución parcial o total de componentes constructivos por razones de seguridad, salubridad, hacinamiento, o para mejorar la calidad y seguridad de la vivienda y de las personas que en ella habitaren	1. Hogares con ingresos inferiores 4 SM. 2. No haber recibido un Bono del Gobierno 3. El hogar puede ser propietario o poseedor del inmueble a intervenir. 4. La vivienda debe ser de Interés Social	Se financia con cargo a los recursos de Bono Necesidad Extrema - artículo 59 o Bono Ordinario
3. Programa para personas con discapacidad y adultos mayores solos	Programa para la atención de personas adultos mayores solas que no puedan realizar labores remuneradas o actividades laborales que les permitan generar su propia manutención o no posean núcleo familiar que pueda brindárselo	Hogares que cuenten entre sus miembros con una o más personas que presenten discapacidad total y permanente, previo dictamen emitido al efecto por la Caja Costarricense de Seguro Social	Se financia con cargo a los recursos de Bono Necesidad Extrema - artículo 59 o Bono Ordinario
4. Programa para situaciones de emergencia	Enfocado a atender situaciones de emergencia cuando una o varias viviendas requieran en forma inmediata y urgente su reparación, o reconstrucción total o parcial en sitio o la construcción de una vivienda, incluido o no la adquisición del lote o la adquisición de una vivienda existente, en otro lugar	Podrá ser beneficiario de este programa todo grupo familiar que califique para recibir el BVF cuyos ingresos sean iguales o inferiores a 3 SM	Se financia con cargo a los recursos de Bono Necesidad Extrema - artículo 59 o Bono Ordinario

Tabla 4: Características particulares de los Programas especiales definidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

En el año 2022 se formalizaron 8.369 Bonos Familiares de Vivienda, de los cuales 6.861 se atendieron con cargo al Bono Ordinario y 1.508 con cargo al Bono Necesidad Extrema (Artículo 59). La mayor concentración de Bonos formalizados se encuentra en hogares de estratos inferiores a 3.

Bonos formalizados 2022:

Bono Ordinario	
Estrato	Nº Casos
Estrato 1	3608
Estrato 1.5	1259
Estrato 2	616
Estrato 3	711
Estrato 4	339
Estrato 5	210
Estrato 6	118
Total	6861

Bono Artículo 59	
Estrato	Nº Casos
Estrato 1	1219
Estrato 1.5	282
Estrato 2	2
Estrato 3	5
Total	1508

Fuente: MIVAH – 2022.



El Gobierno ha venido adelantando algunas estrategias de financiamiento para la mejora de los asentamientos informales; sin embargo, las mismas no son suficientes para las necesidades identificadas en el país. En el año 2008 se creó el Bono Colectivo, definido como “un subsidio que el Estado costarricense brinda a un asentamiento, de manera general, para la dotación y mejora de obras comunales y de equipamiento social, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida de los habitantes y facilitar su derecho a un ambiente urbano de calidad”. Este Bono se comenzó a aplicar en el marco del Programa Especial para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad, definido en la Ley LSFNV.

Posteriormente, con la Directriz 36, de 2018, se amplía la aplicación del Bono Colectivo más allá de los asentamientos en condición de precariedad, de manera general para la dotación y mejora de la infraestructura social. En esta directriz se entiende como equipamiento social “las instalaciones, áreas o servicios destinados al uso público necesario para el bienestar de los habitantes de un territorio, cuyos fines son educativos, de salud, culto, recreación, esparcimiento, beneficencia y similares, también conocidos como servicios o facilidades comunales”. De igual forma, se establece que las obras comunales son “aquellas infraestructuras públicas que permiten elevar la calidad de las condiciones de salud, habitabilidad y sostenibilidad en asentamientos humanos, como alcantarillados sanitarios y plantas de tratamiento, sistemas de acueductos e hidrantes, mejoras al alumbrado público, entre otros”.

El proceso para la asignación de este Bono Colectivo presenta algunas complejidades que inciden en los resultados obtenidos a la fecha. Por ejemplo, las decisiones sobre las obras a ejecutar y la ejecución de todas las actividades del proceso están a cargo del BANHVI y de las EEAA, y el MIVAH solo participa en la parte inicial, en lo que tiene que ver con la definición de los sitios o asentamientos a intervenir. En las normas vigentes, no existe claridad frente a los tiempos que se deben cumplir para cada actividad, lo que ha generado importantes atrasos en la ejecución de los proyectos.

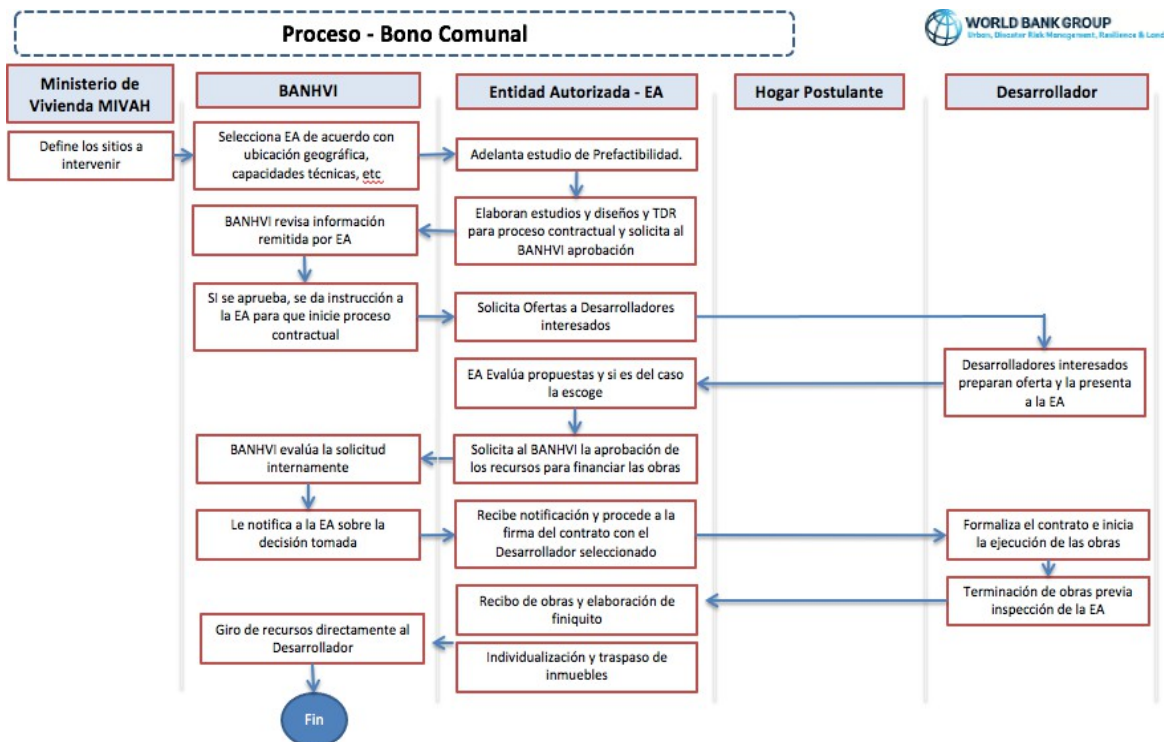


Ilustración 9: Esquema de asignación del Bono Comunal (elaborado por Banco Mundial, con fuente MIVAH).

Se han identificado dos problemas principales con el Bono Colectivo. Por un lado, no se ha logrado masificar en el país (no ha habido suficientes recursos y los tiempos son demorados) y, por otro lado, está desarticulado con el resto de los bonos existentes en Costa Rica, en especial con el Bono para Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminaciones (RAMT). De acuerdo con información del MIVAH¹³, desde 2008 y hasta el año 2022 solo se han canalizado ₡61.700 millones de colones (aproximadamente US\$95.6 millones de dólares) los cuales se han invertido en 53 proyectos que se han tramitado de acuerdo con las normas del Sistema Nacional Financiero para la Vivienda. Por los procesos definidos en la reglamentación vigente, para su asignación, estos bonos no están articulados con el resto de los Bonos otorgados por el SFNV, en especial con el Bono RAMT, perdiendo la oportunidad de realizar inversiones con mayor impacto en beneficio de la población más vulnerable. El principal objetivo del Bono RAMT es prolongar o restituir la vida útil de las viviendas y facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida, sin embargo, no se ha tenido una aplicación masiva en el País.

Si bien hay bondades en el esquema operativo de asignación de los Bonos RAMT, hay algunos aspectos que se pueden mejorar. Dentro de las cosas positivas se puede encontrar que son pocos los actores que intervienen en la asignación y ejecución de los recursos (BANHVI, EA, Hogar y Desarrollador). Sin embargo, en una revisión sobre los pasos que se siguen, se puede evidenciar que previo al inicio de la solicitud del Bono RAMT por parte del hogar no hay una estrategia que guíe el otorgamiento de este bono con el objetivo de reducir el déficit cualitativo de vivienda y que determine la distribución de recursos, que

¹³ Incluida en el reporte nacional de Costa Rica sobre los avances en la implementación de la Nueva Agenda Urbana 2016-2021.



permita garantizar un número determinado de mejoras y que haga que esta modalidad sea más llamativa para los desarrolladores y el sector privado. Así mismo, el hecho de que el hogar postulante deba gestionar con un ingeniero o arquitecto, cierta información y documentación técnica puede generar inconvenientes en la aplicación de este Bono. Por último, es preciso indicar que las solicitudes de los hogares no están articuladas con otras estrategias, como por ejemplo los bonos colectivos.

Esquema de asignación del Bono Comunal:

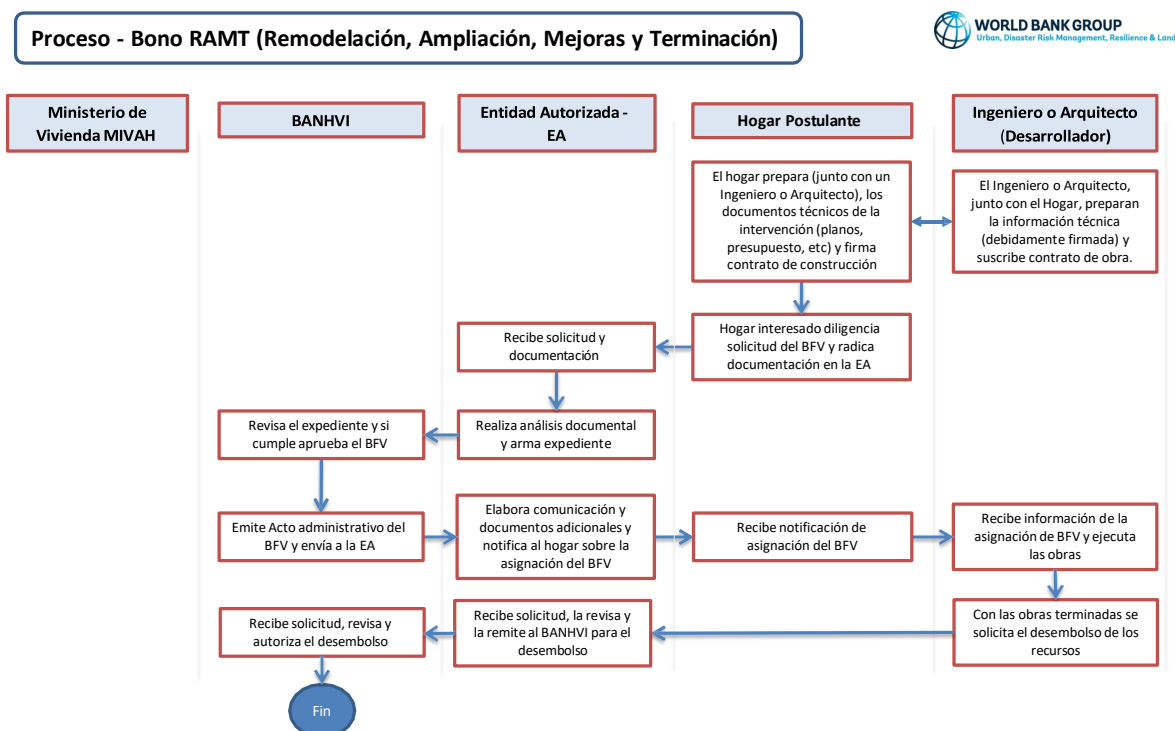


Ilustración 10: Esquema de asignación del Bono Comunal (fuente: MIVAH).

De acuerdo con información del MIVAH, del total de 8,369 bonos entregados en el año 2022, únicamente el 6,7% (560 bonos) estuvieron enfocados en acciones de mejora, remodelación o ampliación en el marco del Bono RAMT. El valor promedio del Bono RAMT es de ₡7.981.622 colones (aproximadamente US\$14.367 dólares); estos están concentrados en su mayoría en población con rango de edad entre 36 y 65 años; en promedio, se han emitido 43 bonos RAMT por mes.

Se concluye, entonces, que, en consideración del alto déficit cualitativo existente en el país, los bonos RAMT asignados son insuficientes. Así mismo, y de acuerdo con los esquemas operativos para la asignación de los Bonos RAMT y de los Bonos Colectivos se ha evidenciado una desarticulación entre estos dos programas, que genera que las inversiones no se den en las mismas zonas, perdiendo la oportunidad de realizar inversiones con un impacto más integral y en beneficio de la población más vulnerable. Existe una oportunidad de optimizar y articular estos procesos.

En relación con los Bonos enfocados a las otras modalidades del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, la construcción de vivienda nueva es la que más demanda los



recursos: 63% de los BFV formalizados en el año 2022 se enfocaron en la construcción de vivienda, el 21% a la adquisición de lote y construcción y el 6,2% a la adquisición de vivienda existente.

Tabla 5: Bonos formalizados 2022 por propósito

Propósito	N.º Casos	%
Lote y Construcción	1761	21,0%
Construcción	5272	63,0%
Vivienda Existente	516	6,2%
RAMT	560	6,7%
Segunda Planta	260	3,1%
Compra de Lote	0	0,0%
Muro de Retención	0	0,0%
Total	8369	

Fuente: MIVAH, 2022.

A pesar de que el déficit cualitativo de vivienda es superior al déficit cuantitativo, el enfoque en la asignación de los BFV no responde a esta realidad. Las opciones de financiamiento disponibles en el país, tanto dentro del SFNV como en la banca pública y privada, no han logrado reducir el déficit de vivienda cuantitativo ni cualitativo. El programa de subsidios para del SFNV es una herramienta importante para atender el déficit habitacional en el país, pero se identifican limitaciones relacionadas con el acceso a créditos hipotecarios. Por otro lado, el sistema financiero público y privado cuenta con filtros que excluyen a una importante parte de la población debido a factores como historial crediticio, nivel de endeudamiento, formalidad laboral, tasas de interés y capacidad de ahorro entre otras, dejando a la población sin opciones accesibles para atender sus necesidades de vivienda.

Las familias de los quintiles más bajos destinan aproximadamente un 50% de sus ingresos a cubrir costos de alquiler de vivienda, cuando, de acuerdo con la ENAHO¹⁴ (2021), este porcentaje no debería superar el 30% de los ingresos familiares.

Se ha identificado que en CR no existen suficientes incentivos para que los desarrolladores participen en la ejecución de proyectos de mejoramiento barrial. La experiencia internacional muestra que los constructores o desarrolladores de proyectos de mejoramiento de vivienda y barrios son diferentes a los que ejecutan proyectos masivos de vivienda nueva. Esto genera la necesidad de definir instrumentos de política pública que motiven la participación de estos pequeños constructores en la ejecución de programas de este tipo.

La compleja tramitología para proyectos de interés social representa entre el 2,4% y el 4,7% del valor total de la obra. De acuerdo con datos de la Cámara Costarricense de la construcción, la reducción de estos costos liberaría recursos para la construcción de entre 2.678 y 5.284 viviendas de interés social al año.

¹⁴ Encuesta Nacional de Hogares 2021, elaborada por el INEC.



Se identificaron otros mecanismos existentes para realizar MIB y mejoramiento de vivienda, fuera de los establecidos dentro del marco de operación del SFNV, tanto en la revisión del marco normativo, como en las entrevistas y talleres desarrollados con distintos actores públicos y privados de CR. Estos mecanismos presentan una oportunidad de articulación con las políticas y estrategias de atención de asentamientos informales, ampliando de esta forma las fuentes de financiamiento y los actores involucrados.

Aspectos de participación social en programas y proyectos de vivienda y mejoramiento integral de barrios

La participación social es una forma de asegurar el éxito de las acciones dirigidas al mejoramiento integral de barrios. Al incorporar a las personas beneficiarias de un proyecto de vivienda en el diseño y ejecución de las obras se genera apropiación del proyecto y se fortalece el tejido social de la comunidad. Esto reduce sustantivamente la posibilidad de que los beneficiarios abandonen en un futuro el proyecto y regresen a vivir en un asentamiento informal, como consecuencia del desarraigo, la falta de servicios o de oportunidades laborales.

El derecho a la participación ciudadana se encuentra protegido en diversas normas de la legislación costarricense. La Ley Orgánica del Ambiente (1995) establece en su artículo 6 que “el Estado y las municipalidades fomentarán la participación activa y organizada de los habitantes de la República en la toma de decisiones y acciones tendientes a proteger y mejorar el ambiente.” De igual forma, el Código Municipal establece que las municipalidades tienen la obligación de fomentar la participación, consciente y democrática del pueblo en las decisiones del gobierno local¹⁵.

La participación social forma parte de los principios orientadores de las políticas públicas del sector, entendiéndola como un derecho y una obligación ciudadana de intervenir e integrarse, individual o colectivamente, en la formulación, ejecución, evaluación y fiscalización de las políticas, planes, programas y acciones tendientes al mejoramiento del hábitat, de manera solidaria e incluyente.

En la definición de los procedimientos de planificación e intervención de los asentamientos informales no siempre se concretan los espacios de participación social. Si bien en el lenguaje colectivo se identifica la necesidad de implementar esquemas de participación social o comunitaria, se ha identificado que no existe una estrategia integral en ese sentido.

Los espacios de participación identificados están orientados a brindar información sobre trámites institucionales, o a realizar consultas públicas sobre planes reguladores, reglamentos o normativa institucional, dejando poco espacio para el ejercicio de una participación activa en el diseño de una intervención MIB y su implementación. El mandato legal es claro al exigir espacios de incidencia real, donde la ciudadanía participe de los procesos de toma de decisiones desde el momento de la formulación, durante la ejecución e incluso en la evaluación y fiscalización.

Actualmente se está trabajando en la mejora de los mecanismos de participación. El

¹⁵ Ley 7794. Código Municipal. 1998.



MIVAH ha desarrollado manuales donde se brindan herramientas a funcionarios públicos para gestionar procesos participativos en temas urbanos y para la incorporación de la ciudadanía en procesos de ordenamiento territorial y planificación.

Algunos gobiernos locales han desarrollado mecanismos que permiten la participación de las comunidades en los proyectos de mejoramiento barrial. Por ejemplo, la Municipalidad de Montes de Oca implementa un proceso presupuestario mediante el cual los habitantes del cantón proponen ideas o proyectos que luego son financiados con fondos de la municipalidad. Estos fondos corresponden a un 10% del ingreso que genera el impuesto a los bienes inmuebles, y el cual es distribuido entre los 4 distritos del cantón. Algunos ejemplos identificados y financiados a través de este proceso incluyen obras de mejora en un centro comunal, obras de mejoras en la infraestructura de parques o incluso mejora de la infraestructura y la optimización de la red eléctrica de un centro de cuido infantil.

De igual manera, instituciones como el INVU cuentan con experiencias en el diseño participativo de proyectos de vivienda social. El Proyecto Premio Nobel fue desarrollado por el INVU y financiado por FODESAF, con el objetivo de atender 22 familias que vivían en un asentamiento informal en Barrio Cristo Rey, en el cantón de San José. Fue diseñado a medida y con la participación de las familias beneficiarias, atendiendo a las diferencias etarias, necesidades de movilidad de población con discapacidad y el número de integrantes de cada grupo familiar. Además, se les brindó capacitación en temas de convivencia y normas condominales.

La importancia de la capacitación y el acompañamiento técnico es una de las principales lecciones aprendidas de estos procesos. Las instituciones deben brindar información oportuna y herramientas para que las comunidades puedan ejercer una participación real y efectiva. Para la ejecución del presupuesto participativo de la Municipalidad se realiza una convocatoria general y en cada distrito se lleva a cabo un taller donde se explica detalladamente cómo aplicar a los fondos. Por otro lado, el INVU en el proyecto de Premio Nobel identificó necesidades de capacitación, las cuales aseguraron una mejor convivencia en el proyecto de vivienda.

La participación social no es solo un derecho de las comunidades, sino también un mecanismo que asegura que las intervenciones de mejoramiento integral de barrios se realicen de forma exitosa y con resultados sostenibles en el tiempo. Cuando las comunidades se involucran desde las etapas iniciales de planificación y diseño del proyecto, aumenta la confianza con las contrapartes institucionales y se da una mayor apropiación del proceso, compartiendo de esta forma responsabilidades en la toma de decisiones y, posteriormente, en el cuidado y mantenimiento de las obras.

Por último, es importante mencionar el impacto positivo que puede obtenerse al implementar acciones de MIB con un fuerte componente de participación. La apropiación del espacio es un concepto que impacta no solo temas de infraestructura urbana, sino que, en su conjunto, mejoran sensiblemente la calidad de vida en la comunidad. Pueden mencionarse como ejemplo el diseño de espacios comunitarios que permitan la realización de actividades culturales, que mejoren la seguridad, promuevan el diseño de zonas verdes y recreativas o incluso la gestión de proyectos como huertas comunitarias. Permite diseñar y construir los espacios urbanos en su conjunto, atendiendo las necesidades y los intereses de sus beneficiarios finales.



Estimación general de inversiones requeridas para la atención de los asentamientos informales e irregulares

En términos generales, y de acuerdo con la clasificación realizada de los distintos asentamientos, el costo total de inversión requerido para resolver la informalidad urbana y el problema de la vivienda asciende a ₡1.391.985.000, suma que equivale a \$2.508.081.719.

Si se dedicaran todos los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) que se dedican a extrema pobreza, y en un escenario hipotético en el que el número de estos asentamientos no creciera, tomaría 35 años atenderlos.

Estrategia para la Consolidación, Regularización y Reasentamiento						Total de Familias	Costo x familia M	Costo Total Miles de M	
Asentamientos Informales: 585		GAM (48%)	280	En sitio	160	Norma de desempeño	26.068	₡13.8	₡361.603
						Renovación Urbana			
				Reubicación (43%)	120	Reasenta- miento	14.629	₡ 30	₡438.870
		Resto del País (52%)	305	En sitio	190	Norma de Desempeño	13.861	₡13.8	₡192.332
				Renovación Urbana					
				Reubicación (34%)	115	Reasenta- miento	12.176	₡ 20	₡243.520
									₡1.233.326.450.000

Ilustración 9: Estimación general de costos para la atención de asentamientos informales (Elaboración propia).

Los asentamientos irregulares corresponden a proyectos que, en su momento, se desarrollaron en terrenos del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS). La identificación realizada por el Instituto señala la existencia de 269 asentamientos de este tipo, 76 de los cuales ya se encuentran identificados en la base de datos de asentamientos informales, lo que da como resultado 193 asentamientos irregulares.

Asentamientos Irregulares	Cantidad de Familias	Costo promedio x familia	Costo total
193	11.218	13.875.816	₡155.658.903.888

Ilustración 10: Estimación general de costos para la atención de asentamientos irregulares (Elaboración propia).



Resumen de hallazgos y cuellos de botella

En el marco del diagnóstico realizado durante los primeros dos años de la presente Administración, se lograron consolidar algunos hallazgos y cuellos de botella que pueden incidir en la implementación de estrategias de mejoramiento integral de barrios y de vivienda en Costa Rica. Estos hallazgos se resumen a continuación, y sirven de base para la formulación de recomendaciones de optimización de procesos o ajuste de normas y reglamentos, entre otros.

Tema Principal:	Hallazgo:
Contexto de la Vivienda y los Asentamientos Informales- Principales cifras:	<ol style="list-style-type: none">1. El déficit habitacional en CR es de 168.895 unidades (10,2% del total de hogares). 15.915 hogares se encuentran en déficit cuantitativo y 152.980 hogares habitan viviendas con carencias, es decir que hacen parte del déficit cualitativo de vivienda.2. En Costa Rica existen 576 asentamientos informales (Con alrededor de 180 mil personas). Poco más de la mitad se localiza en la Región Central del país, y presenta importantes condiciones de riesgo de desastres.3. Adicionalmente, existen 193 asentamientos irregulares, donde habitan aproximadamente 12.380 familias.
Aspectos conceptuales y técnicos:	<ol style="list-style-type: none">1. En Costa Rica, los asentamientos informales reciben diversos nombres en su legislación, tomando a su vez matices que los diferencian entre ellos.2. En el marco normativo y de política nacional relacionado con la planificación urbana y la vivienda no se encuentra un concepto y definición específica de “mejoramiento integral de barrios”.3. La falta de un marco conceptual más claro, el cual debe estar sustentado en el marco normativo y de políticas nacionales, no garantiza a futuro la coordinación de las acciones entre niveles de gobierno, como también, la coherencia en las intervenciones relacionadas con mejoramiento integral.4. Los planes reguladores (PR), como instrumento local de planificación urbana, son indispensables para la definición de objetivos y estrategias para el mejoramiento de los asentamientos informales, sin embargo, existe un rezago importante en su formulación, adopción e implementación. Según información del MIVAH (2023), en Costa Rica 42 cantones no tienen PR (22 están en elaboración), 24 cantones tienen PR Parcial, es decir no comprenden la totalidad del territorio del cantón, y 16 tienen PR vigente, algunos de los cuales están en proceso de actualización.5. Los PR muchas veces no logran hacer una lectura particular sobre los asentamientos informales y vincularlos a los objetivos y estrategias de desarrollo urbano.6. Si bien el Gobierno Central cuenta con un inventario de asentamientos informales, el mismo requiere de un proceso riguroso de verificación y actualización.
Aspectos normativos:	Como se mencionó anteriormente, no existe una definición explícita de MIB en las normas nacionales; sí quedan establecidos algunos instrumentos o mecanismos para la identificación y erradicación de zonas de tugurios, en particular en la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios (Ley 2760, 1961), la Ley



	<p>de Planificación Urbana (N°4240 de 1968) y en el Reglamento de Renovación Urbana (2017).</p> <ol style="list-style-type: none">2. Existe una desactualización del marco normativo nacional relacionado con la planificación urbana y la vivienda.3. Faltan directrices normativas nacionales para la planeación e intervención de asentamientos informales.4. Se evidencia una falta de desarrollo y precisión de las normas de renovación urbana.5. Falta de claridad en las competencias institucionales al momento de realizar acciones de intervención de asentamientos informales.
Contexto de las políticas nacionales:	<ol style="list-style-type: none">1. En Costa Rica no existe una política nacional para el MIB, pero se cuenta con políticas de ordenamiento territorial y vivienda que incorporan algunas acciones para la intervención de los asentamientos informales por parte del Estado.2. El concepto de mejoramiento integral de barrios también ha sido abordado en instrumentos de planificación, así como en políticas públicas con enfoque intersectorial.3. Los desafíos que se abordan desde el mejoramiento integral de barrios convergen en una agenda compartida entre el sector vivienda, el sector transporte, el sector ambiental y la gestión de riesgo entre otros. <ol style="list-style-type: none">1. De una lectura integral del marco normativo y de los diferentes instrumentos de planificación se puede entender que el mejoramiento integral de barrios es considerado un tema de desarrollo que va más allá de la producción de vivienda.
Marco Institucional Nacional y Local:	<ol style="list-style-type: none">1. En Costa Rica se percibe que la institucionalidad relacionada con los sectores de planificación urbana y vivienda es bastante sólida; sin embargo, se presentan conflictos de competencias y falta de coordinación interinstitucional.2. No existe capacidad institucional creada al interior de las entidades rectoras en materia de urbanismo y ordenamiento territorial (INVU) y de vivienda y asentamientos humanos (MIVAH) para la ejecución de un programa o acciones de mejoramiento integral o de renovación urbana.3. La dimensión de la tarea de formular planes y desarrollar intervenciones de MIB excede las capacidades institucionales y técnicas de los gobiernos locales.4. De la totalidad de gobiernos locales del país, únicamente el 13% integra políticas de vivienda en sus planes de desarrollo local. <ol style="list-style-type: none">2. Las prioridades de inversión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) no siempre coinciden con la focalización o dirección establecida en las políticas de desarrollo urbano y de vivienda.
Aspectos de financiamiento:	<ol style="list-style-type: none">1. Para el mejoramiento de asentamientos informales y vivienda en la actualidad existen dos instrumentos principales: el Bono Comunal y el Bono RAMT, los cuales podrían mejorarse para obtener un mayor impacto, en la medida que no se está teniendo mayor incidencia en la reducción del déficit cualitativo de vivienda y en la mejora de las condiciones de vida de la población más vulnerable.2. Se evidencia poca articulación entre estos 2 instrumentos, lo que genera que las inversiones no se den en las mismas zonas, perdiendo la oportunidad de tener un impacto integral, en beneficio de la población más vulnerable.3. Existe poca prioridad en el financiamiento de este tipo de acciones de mejora (tanto de asentamientos informales como de vivienda).



	<p>Esto se evidencia con los escasos recursos que se destinan para estos efectos y en los pocos bonos de este tipo asignados.</p> <ol style="list-style-type: none">4. En los dos instrumentos se evidencian complejidades en el proceso de asignación y ejecución de los recursos. Por ejemplo, para la elegibilidad en la entrega de los Bonos se pone como requisito que los asentamientos estén regularizados y que las viviendas este formalizadas.5. Las opciones de financiamiento disponibles en el país, tanto dentro del SFNV como en la banca pública y privada, no han logrado reducir el déficit de vivienda cuantitativo ni cualitativo de vivienda.6. Se ha identificado que en Costa Rica no existen suficientes incentivos para que los desarrolladores y el sector privado en general participen en la ejecución de proyectos de mejoramiento barrial y de vivienda.7. La compleja tramitología para proyectos de interés social representa entre el 2,4% y el 4,7% del valor total de la obra.
Aspectos de participación social y comunitaria:	<ol style="list-style-type: none">1. Los espacios de participación existentes están orientados a brindar información sobre trámites institucionales, o a realizar consultas públicas sobre planes reguladores, reglamentos o normativa institucional, dejando poco espacio para el ejercicio de una participación activa en el diseño de una intervención MIB y su implementación.2. Se evidencia que podría existir un impacto positivo en el caso de implementar acciones de MIB con un fuerte componente de participación.

Algunas recomendaciones importantes que se derivan del análisis anterior son las siguientes:

- Es clave establecer un marco conceptual claro y unificado, que les permita a los distintos actores del orden nacional y local tener claridad sobre el alcance y propósitos de las intervenciones de mejoramiento integral de barrios (MIB) y vivienda. Se debe avanzar en la homologación del marco conceptual y la unificación de definiciones a nivel nacional y local.
- Es necesario trabajar en la adecuación de algunos procesos e instrumentos técnicos, con el fin de entender mejor su alcance, así como promover su coherencia con otras acciones del nivel nacional que tienen incidencia en estos asentamientos. Es clave:
 - i) Fortalecer el procedimiento de priorización de municipios y selección de barrios a intervenir en un Programa MIB;
 - ii) Mejorar la información para la planificación de zonas con presencia de asentamientos informales – inventario nacional;
 - iii) Diseñar metodologías y protocolos para el reasentamiento de población en riesgo no mitigable;
 - iv) Incluir, en los Planes Reguladores Urbanos (PRU) disposiciones para promover la incorporación del componente de MIB en la planificación urbana;
 - v) Articular la información de riesgo con la de asentamientos informales.
- Los aspectos conceptuales y técnicos, y en general las acciones del Gobierno en MIB, pueden fortalecerse desde instrumentos como el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). Es clave colocar la gestión del riesgo de desastres como elemento central de las intervenciones de MIB.
- Los municipios deben fortalecer su capacidad técnica para la planeación y gestión de



asentamientos informales a través de acciones e intervenciones de MIB (Código Municipal No. 7794 de 1998). Se debe: i) Avanzar en la formulación o actualización de los PRU como instrumento para la intervención integral de asentamientos informales; ii) Generar y/o actualizar la cartografía urbana en zonas donde se localizan los asentamientos informales; iii) Articular acciones con universidades, instituciones y organizaciones sociales para identificar y solventar necesidades de información sobre los asentamientos informales y las comunidades.

Es importante la definición de reglas claras, y esto se logra con la revisión y ajuste de los marcos normativos y reglamentarios existentes. Se debería: i) Avanzar en la revisión de la Ley de Planificación Urbana para fortalecer las intervenciones sobre asentamientos informales desde el orden nacional y local; ii) Revisar y reformar el actual Reglamento de Renovación Urbana y dar más contenido al plan-proyecto como instrumento rector de las intervenciones de MIB; iii) Ajustar el Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda - SFNV y de la Directriz 036 de 2018, de manera que permitan implementar más acciones para la priorización y focalización de los Bonos Comunal y RAMT, y para incorporar ajustes sobre los esquemas operativos de asignación de estos y para la calibración de los valores de los Bonos; iv) Brindar acompañamiento al IFAM y a los gobiernos locales en el proceso de reglamentación de la Ley de Vivienda Municipal (Ley No.10199).

- Es fundamental fortalecer al MIVAH como coordinador de las acciones de MIB a nivel nacional. Este proceso debe considerar la coordinación interinstitucional, la cual se puede facilitar con la creación de una unidad técnica dentro del MIVAH, así de una mesa de trabajo interinstitucional para la coordinación de las acciones de MIB.

Es clave considerar el incremento de los recursos y fuentes de financiamiento para apoyar el MIB, en atención a las altas necesidades identificadas, que complementen los aportes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). Se deben optimizar los procesos de focalización, asignación y articulación de los Bonos Comunal y RAMT que financian las intervenciones sobre asentamientos informales y para el mejoramiento de vivienda. Es necesario diseñar estrategias para gestionar recursos complementarios del orden nacional, como los que puedan destinar los diferentes sectores, entidades o ministerios. Así mismo, se deben fortalecer otras fuentes de financiamiento, como las de las municipalidades, las comunidades y el sector privado. Para este último, es fundamental avanzar en el diseño de incentivos y exenciones para atraer la inversión y la participación de este sector y generar estrategias para el diseño de productos alternativos de financiamiento para los hogares y los desarrolladores, tales como microcréditos u otro tipo de instrumentos.

- Existe una oportunidad de consolidar una estrategia de participación social y comunitaria en la formulación y desarrollo de proyectos de MIB y de mejoramiento de vivienda.





VI. MARCO LEGAL

Mejoramiento integral de barrios en el contexto normativo nacional relacionado con planificación urbana, vivienda y gestión de riesgo

En Costa Rica, el mejoramiento integral de barrios es un concepto en proceso de desarrollo. Hace casi 70 años, con la promulgación de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (1954) se estableció como una de sus atribuciones el “eliminar gradualmente de las áreas urbanas las construcciones y viviendas insalubres o peligrosas, mediante planes adecuados de reconstrucción o de readaptación de la mismas, que el Instituto elaborará dentro de las mejores normas de seguridad para sus inversiones, tomando en cuenta, desde luego, el aspecto social que el problema presente.”¹⁶

Con la entrada en vigencia de la Ley de erradicación de tugurios y defensa de sus arrendatarios en 1961, se introduce el concepto de Renovación Integral del Área, definiéndolo como un “proceso mediante el cual se sincroniza y coordina una serie de medidas con efecto directo a las áreas ya desarrolladas o construidas, con el fin de mantener y restaurar un estado de conveniencia comunal; abarca un programa general para mejorar las condiciones de vida y de trabajo en las diferentes zonas de un conglomerado urbano, e incluye no sólo la prevención del deterioro sino también un tratamiento para su corrección.”

Como se mencionó anteriormente, el concepto de renovación urbana surge en el año 1968 con la Ley de Planificación Urbana, definiéndolo como “el proceso de mejoramiento dirigido a 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.”

Sin embargo, no es hasta 1970 que lo “Integral” se convierte en un asunto medular para la renovación urbana. En ese momento, el Código Municipal (1970, derogado) estableció dentro de sus principales cometidos el “establecer una política integral de planeamiento urbano de acuerdo con la ley respectiva y las disposiciones de este Código, que persigue el desarrollo eficiente y armónico de los centros urbanos y que garantice por lo menos: eficientes servicios de electrificación y de comunicación; buenos sistemas de provisión de agua potable y de evacuación de aguas servidas, mediante adecuados sistemas de acueductos y alcantarillado; modernos sistemas de iluminación y ornato de la ciudades; eficientes servicios de construcción, reparación y limpieza de calles y otras vías públicas; adecuados programas de parques, jardines y zonas verdes para uso público; programas de vivienda de interés social y en general planes concretos y prácticos para hacer comfortable la vida de la población urbana.”

En la década de los 90s se incluye por primera vez la variable ambiental dentro de los temas urbanos, primero con la reforma del artículo 50 de la Constitución Política (1994) donde se establece el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado; y posteriormente, con la formulación de la Ley Orgánica del Ambiente (1995), la cual aborda en su capítulo V la protección y el mejoramiento del ambiente en asentamientos humanos. En especial, se refirió a los fines del ordenamiento territorial en materia de desarrollo

¹⁶ Artículo 5 Ley Orgánica del INVU.



sostenible (Capítulo VI) en cuyas funciones se destaca velar por la ubicación en forma óptima dentro del territorio nacional los asentamientos humanos, actividades productivas y las zonas de uso público, y promover la participación activa de los habitantes en la elaboración y aplicación de los POT y planes reguladores de las ciudades, para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.

En este mismo periodo, el Código Municipal (Ley N°7794 de 1998) determinó competencias a las municipalidades de dictar sus propios reglamentos, participar en el desarrollo de la política de vivienda que incida en el cantón, y administrar y prestar los servicios públicos municipales.

Este ciclo se cierra con la Ley de Emergencias y Prevención del Riesgo (Ley N°8488 de 2005) que se refiere, entre otros, a la incorporación de la gestión del riesgo en la planificación territorial, sectorial y socioeconómica, especialmente el componente de prevención y mitigación del riesgo en la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano.

Aunque no existe una mención explícita al MIB en este primer paquete de normas nacionales, sí quedan establecidos algunos instrumentos o mecanismos para la identificación y erradicación de zonas de tugurios. Particularmente, la Ley de Planificación Urbana (N°4240 de 1968) creó el instrumento “Plan Regulador”, a través del cual se pueden promover los procesos de renovación urbana mencionados en el subcapítulo anterior. Posteriormente, la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo – INVU estableció en sus finalidades planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades, promover el alojamiento adecuado de las familias costarricenses, participar en la formulación de planes reguladores de interés nacional, promover la construcción de viviendas higiénicas y, eliminar gradualmente las construcciones y viviendas insalubres o peligrosas en áreas urbanas.

De otra parte, con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (N°7052 de 1986) se establecen directrices para el financiamiento del bono comunal y colectivo en el marco del Programa Nacional de Erradicación de Tugurios. Posteriormente, con la Ley 9779 del 12 de noviembre de 2019, se “autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) para que pueda aplicar el financiamiento del bono comunal o colectivo en los territorios insulares a que se refiere esta ley, con el propósito de construir, reparar o remodelar, total o parcialmente, obras de urbanización que sean necesarias para las comunidades y que contribuyan a mejorar sus condiciones habitacionales, especialmente en lo que se refiere al aspecto de los servicios públicos. El financiamiento a que esta norma se refiere comprende todo tipo de edificaciones públicas destinadas a salud, seguridad, recreo y educación”.

En lo corrido de los años 2000, se han expedido una serie de documentos normativos complementarios a los mencionados anteriormente, fundamentalmente reglamentos, decretos y directrices. Se pueden mencionar la Directriz 027 de 2008 sobre el Bono Colectivo; el Decreto 38782 de 2014 sobre revisión y aprobación de planes reguladores y costeros; el Reglamento de Renovación Urbana (actualización del 2017); el Decreto del 2018 sobre el bono colectivo para obras comunales; el Reglamento de Construcciones (actualización del 2022) y; la Ley de Vivienda Municipal (Al formular y elaborar planes, programas y proyectos de desarrollo urbano, estos órganos y entes deberán considerar el componente de prevención y mitigación del riesgo (N°10199 de 2022).

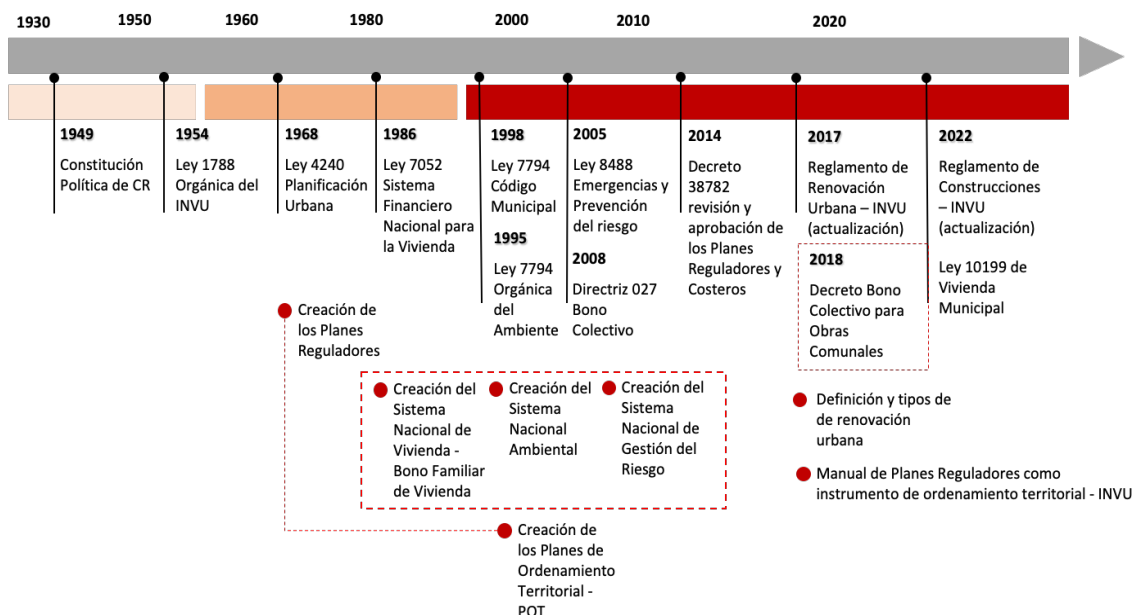


Ilustración 11: Evolución del marco normativo de la planificación urbana y la vivienda en CR

A pesar del esfuerzo de formular leyes y reglamentos para atender con un enfoque interinstitucional las necesidades de los asentamientos informales, la relación entre las instituciones del gobierno central, entre ellas y con los gobiernos locales es poco clara y compleja. El ordenamiento del territorio es probablemente el mejor ejemplo, ya que la formulación del plan regulador es responsabilidad de la municipalidad, pero el MIVAH es el ente rector del sector, el INVU es responsable del control y fiscalización, y el MINAE debe dar por incorporada la variable ambiental. Otro ejemplo es el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), cuyas prioridades en el otorgamiento del bono colectivo o comunal no siempre coinciden con la focalización o dirección establecida en las políticas de desarrollo urbano y de vivienda promovida por el MIVAH como ente rector del sector.

El MIVAH impulsa la coordinación interinstitucional desde mesas de diálogo. Actualmente operan tres mesas de coordinación, para la atención de los asentamientos de La Carpio, Sinaí y Miravalles. Este tipo de espacios de coordinación no se encuentra normado, por lo que cada mesa cuenta con distintos actores institucionales, espacios de participación social y metodología de trabajo. En el anexo 2 se mencionan los diferentes actores institucionales que podrían involucrarse en estos espacios de coordinación, de acuerdo con los ejes de trabajo para el mejoramiento integral de barrios.

Sobre este contexto normativo nacional en el presente diagnóstico se pueden resaltar las siguientes problemáticas:



1. Desactualización del marco normativo nacional relacionado con la planificación urbana y la vivienda. Particularmente, las leyes de Planificación Urbana y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI cuentan con más de 30 años de haber sido adoptadas y se encuentran desactualizadas frente a la evolución de algunos fenómenos como la expansión urbana, la suburbanización y el incremento y manifestación de asentamientos precarios.
2. Falta de directrices normativas nacionales para la planeación e intervención de asentamientos precarios. La Ley de Planificación Urbana se limita a: incluir y definir la renovación urbana como proceso de mejoramiento dirigido a erradicar zonas de tugurios; señalar la necesidad de formular un reglamento específico para la renovación urbana y; incorporar las zonas de tugurios dentro del Mapa de Zonificación que forma parte de los documentos del Plan Regulador.
3. Falta de desarrollo y precisión de las normas de renovación urbana. Tanto la Ley de Planificación Urbana como el Reglamento de Renovación Urbana se quedan cortos en la presentación de cómo se incorpora la renovación urbana en la planificación urbana local, particularmente: a qué tipo de renovación de las señaladas en el reglamento corresponde o se puede asociar el mejoramiento integral de barrios (regeneración, rehabilitación y remodelación); cuáles son los criterios técnicos físicos, socioeconómicos, ambientales y de riesgo, para la definición las zonas de tugurios; cuál es el procedimiento metodológico para la intervención de asentamientos precarios; cómo se articulan el plan proyecto de renovación con el plan regulador; cuál es el alcance del plan proyecto como instrumento de planificación intermedia (componentes o contenidos mínimos, documentos que lo soportan, instrumento de adopción, cartografía, entre otros).
4. Falta de claridad en las competencias institucionales al momento de realizar acciones de intervención de asentamientos precarios. Si bien cada institución cuenta con su marco de acción delimitado por ley, como también, cuentan con instrumentos que permiten hacer planificación y gestión en áreas urbanas incompletas o informales, se requiere un ente rector y protocolos fortalecidos que establezcan los mecanismos de colaboración interinstitucional que permitan a los funcionarios involucrados atender este tipo de intervenciones y asegurar su implementación.
5. La normativa más reciente en materia de planificación urbana y vivienda se viene adoptando a través de reglamentos y decretos, lo cual le resta peso en cuanto a documentos adoptados por decretos y no por leyes. Según la percepción de algunos actores entrevistados durante el diagnóstico, para algunas instituciones nacionales, los gobiernos locales y actores privados, las leyes son más obligantes.

El marco jurídico del Modelo MI BARRIO está compuesto por múltiples instrumentos, tanto de carácter nacional como internacional, los cuales se articulan y describen a continuación.

En primer lugar, los Objetivos del Desarrollo Sostenible, de la Organización de las Naciones Unidas, desde el año 2015 incluyen múltiples metas que debe alcanzar la humanidad para el año 2030. El Modelo es un instrumento para contribuir a que Costa Rica alcance los siguientes ODS: 1) Fin de la Pobreza, 4) Educación de Calidad, 5) Igualdad de Género 6) Agua limpia y saneamiento, 8) Trabajo decente y crecimiento económico, 10) Reducción de las Desigualdades, 12) Producción y consumo responsable 13) Acción por el clima, 15) Vida de Ecosistemas Terrestres, 16) Paz, Justicia e



Instituciones Sólidas, 17) Alianzas para lograr los objetivos y especialmente el 11) Ciudades y Comunidades Sostenibles.

En el marco del citado objetivo 11), ONU Hábitat adoptó en el año 2016, la Nueva Agenda Urbana, la cual busca promover ciudades más incluyentes, compactas y conectadas mediante la planificación y diseño urbano, gobernanza, legislación y economía urbana. Además, reconoce la relación entre una buena urbanización y el desarrollo para generar el empleo, y los medios de subsistencia, así como una alta calidad de vida de todas las personas. En dicho instrumento se plasma el objetivo de lograr ciudades y asentamientos humanos en donde las personas gocen de igualdad de derechos y oportunidades, respetando las libertades individuales. Estos elementos han sido considerados en la presente estrategia, con el fin de encaminar las acciones de la institucionalidad costarricense hacia el cumplimiento de los fines de la Nueva Agenda Urbana.

Otro de los instrumentos de la ONU que se vinculan es el Marco de Sendai del año 2015, el cual fomenta la reducción sustancial del riesgo de desastres y de las pérdidas ocasionadas por éstos, tanto en vidas, medios de subsistencia y salud, como en bienes económicos, físicos, sociales, culturales y ambientales de las personas, las empresas, las comunidades y los países, mediante cuatro prioridades de acción: Prioridad 1: Comprender el riesgo de desastres. Prioridad 2: Fortalecer la gobernanza del riesgo de desastres para gestionar dicho riesgo. Prioridad 3: Invertir en la reducción del riesgo de desastres para la resiliencia. Prioridad 4: Aumentar la preparación para casos de desastre a fin de dar una respuesta eficaz y “reconstruir mejor” en los ámbitos de la recuperación, la rehabilitación y la reconstrucción. Mediante la presente estrategia, se incorpora el riesgo ante los desastres como un tema transversal en la gestión del territorio.

Por último, el Acuerdo de París, es otro instrumento vinculado. Su objetivo es evitar que el incremento de la temperatura media global del planeta supere los 2°C respecto a los niveles preindustriales, así como proseguir los esfuerzos para que el calentamiento global no supere los 1,5°C con respecto a los niveles preindustriales, reconociendo que ello reduciría considerablemente los riesgos y los efectos del cambio climático. Esto es contemplado en múltiples componentes de este Modelo.



Imagen: Asentamiento informal en Pavas.

Fuente: <https://izquierdaweб.cr/wp-content/uploads/2021/09/precarios-crhoy.jpg>



VII. PRINCIPIOS Y ENFOQUES

Principios rectores

Derecho a la Ciudad:

El derecho a la ciudad surge como una necesidad ante el constante proceso de urbanización, sobre todo en los países en vías de desarrollo. El derecho a la ciudad se define en la declaración de la Cumbre de las Naciones Unidas para la Vivienda y el Desarrollo Urbano – Hábitat III- como el usufructo equitativo de los bienes y servicios urbanos, en un marco de equidad, igualdad y solidaridad.

Integralidad:

Se refiere al abordaje de la temática de los asentamientos informales e irregulares en todas sus dimensiones: sociales, ambientales y productivas; dentro de los contextos geográficos y socioculturales en los que habitan sus habitantes. Procurando la articulación y complementariedad de las acciones del Estado, de manera que se brinde una solución que satisfaga no solo la necesidad de vivienda, sino que también las necesidades productivas y de acceso a bienes y servicios.

Sostenibilidad:

Característica que procura la preservación del equilibrio ecológico, social y económico, sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

Vivienda Adecuada:

El derecho a una vivienda adecuada es un derecho reconocido en la jurisprudencia internacional como elemento estructurante del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada debe garantizar a sus ocupantes:

- Una tenencia que brinde tranquilidad a sus ocupantes.
- Habitabilidad, de manera que las viviendas constituyan estructuras funcionales y seguras.
- El acceso a los servicios básicos domiciliarios.
- La necesaria adecuación cultural que respete el entorno y las costumbres de las distintas poblaciones;
- Una ubicación establecida en el marco de un proceso planificado de desarrollo urbano y territorial que, facilite el acceso a los bienes y servicios y garantice no que se expone a la población a situaciones de vulnerabilidad y riesgo.
- Que sea asequible para la población, de manera que todos y todas tengamos la oportunidad de acceder a una vivienda.
- La accesibilidad, donde el diseño y materialidad de la vivienda deben considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.



Subsidiariedad:

El principio de subsidiariedad dispone que un asunto debe ser resuelto por la autoridad (normativa, política o económica) más próxima al objeto del asunto tratado. Así pues, se pretende que la toma de decisiones se realice a un nivel más cercano al individuo y al territorio en el que habita, promoviendo la transparencia y la responsabilización de las acciones realizadas.

Enfoques

Gestión del riesgo:

La gestión del riesgo, como eje transversal de las políticas públicas, tiene su fundamento en la Ley Nacional de Emergencias y Gestión de Riesgo (N° 8488, del año 2006), y se basa en la procura de la reducción de la vulnerabilidad de la población costarricense, las causas de las pérdidas de vidas humanas y las consecuencias sociales, económicas y ambientales inducidas por las amenazas de origen natural y antrópico que afecten el territorio nacional de Costa Rica.

La generación del riesgo es resultado de la conjugación de dos condiciones: la vulnerabilidad y la amenaza. Mediante la aplicación de medidas preventivas en los diferentes ámbitos del desarrollo, es posible reducir las condiciones de vulnerabilidad y así, reducir el impacto negativo de los eventos impredecibles y predecibles.

El ordenamiento territorial constituye un instrumento de vital importancia para hacer valer las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad de las viviendas. Mediante los procesos de ordenamiento territorial es posible incidir, con antelación y de forma planificada, en la reducción de las vulnerabilidades que afectan a los asentamientos humanos y los exponen a condiciones de riesgo. Con un enfoque de prevención, es posible minimizar la ocurrencia de desastres con pérdidas humanas y económicas.

El uso del suelo y el desarrollo de las actividades humanas sin la debida planificación, constituyen los principales factores de vulnerabilidad. Éstos contribuyen al aumento del riesgo presente en los asentamientos humanos, atentando contra el derecho a una vivienda segura y provocando pérdidas recurrentes al país, en el campo de la infraestructura y los servicios. El enfoque preventivo en el ordenamiento territorial exige incorporar medidas de prevención y mitigación, desde los procesos de planificación y formulación de planes y proyectos, hasta la incorporación de medidas encaminadas a la generación de resiliencia en los asentamientos humanos que actualmente se ven expuestos a situaciones de riesgo recurrente.

Enfoque de género:

El Modelo MI BARRIO procura mejorar la eficacia de las intervenciones de formalización, renovación y regularización, reconociendo las diferencias existentes entre hombres y mujeres y atendiendo sus necesidades particulares, en el diseño del hábitat y sus efectos en la calidad de vida de todas las personas. La composición de los hogares de los asentamientos informales e irregulares muestra una mayor cantidad de hogares con



jefatura femenina, lo cual convierte este Modelo es una importante herramienta para la superación de la pobreza y alcanzar objetivos planteados en la Política Nacional de Equidad e Igualdad de Género.

Gestión y Producción Social del Hábitat:

La producción social del hábitat comprende el proceso y el resultante del esfuerzo colectivo de las personas para construir y gestionar su propio hábitat, entendido por la conjunción de la vivienda, los barrios e incluso las principales zonas urbanas. A través de proceso de producción social de hábitat, las personas involucradas participan de los procesos de planificación, diseño, construcción y evaluación de las intervenciones en el territorio.

La participación de las comunidades en la gestión de la vivienda social ha sido clave en la historia de la política de vivienda en el país. El Modelo MI BARRIO, busca reivindicar la gestión conjunta en los proyectos de renovación, reasentamiento y regularización con el objetivo de promover el adecuado desarrollo de las iniciativas y mejorar la calidad de vida de las familias. El acompañamiento social es clave para el adecuado cumplimiento de los objetivos.





VIII. MODELOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENCIÓN

Los Modelos Estratégicos de Intervención corresponden a la categorización que se realizará de cada uno de los asentamientos informales identificados en el Catálogo de AAI del MIVAH. Las categorías se establecen a partir de las características importantes que distinguen significativamente a los asentamientos (o a diferentes sectores de estos), y cuya atención requiere de estrategias y acciones diferenciadas y particulares de atención.

En las láminas siguientes se muestra un esquema para definir la hoja de ruta de cada modelo:



Modelo Estratégico de Intervención 1: Reasentamiento Planificado de las Comunidades



Ilustración 12: Diagrama general de proceso – Escenario 1 (elaboración propia).



Modelo Estratégico de Intervención 2: Regularización de Asentamientos

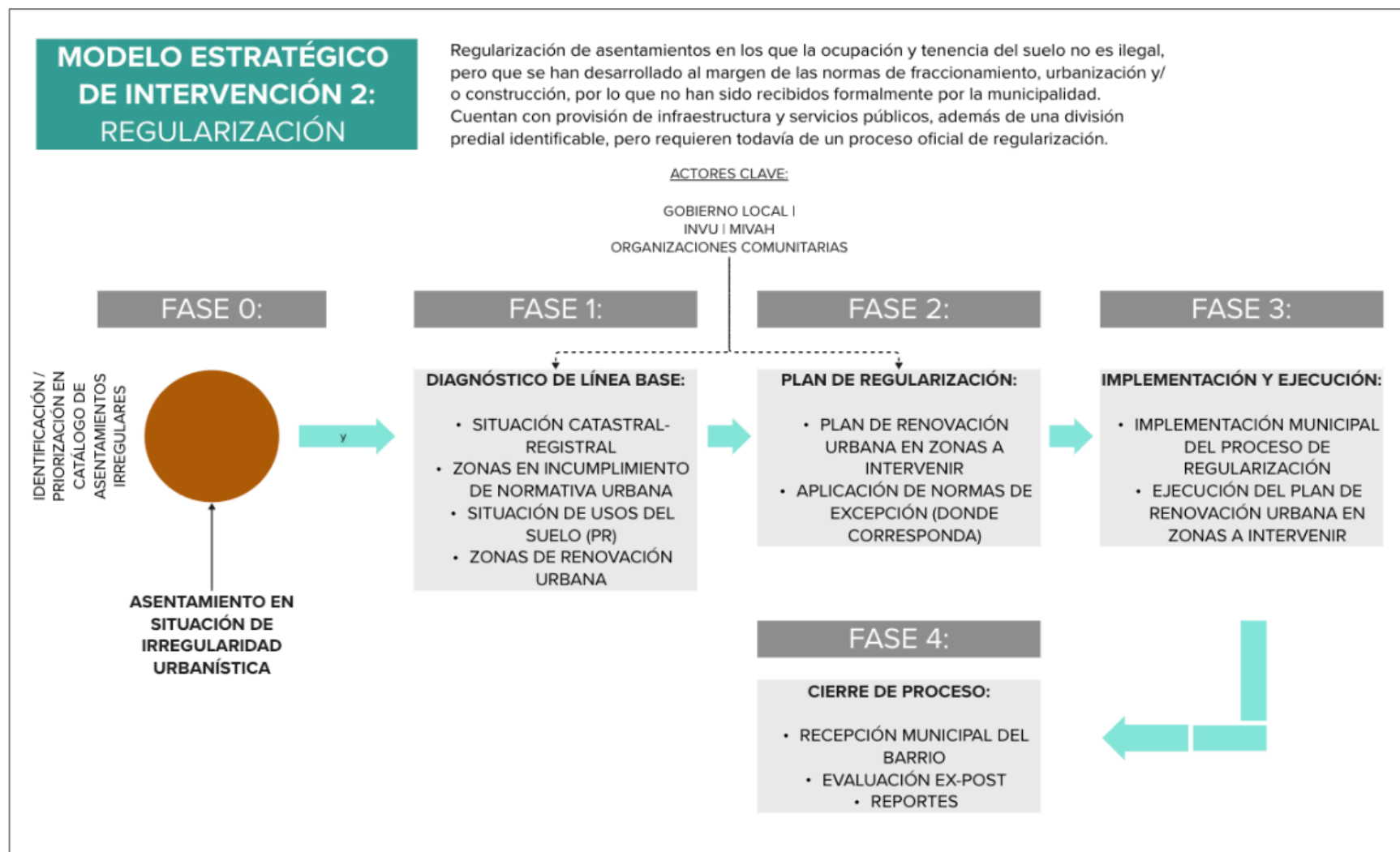


Ilustración 13: Diagrama general de proceso - Escenario 2 (elaboración propia).



Modelo Estratégico de Intervención 3: Renovación en sitio de Asentamientos Informales

MODELO ESTRATÉGICO DE INTERVENCIÓN 3: RENOVACIÓN URBANA

Aplica para asentamientos humanos informales en condición de precariedad pero consolidados (con más de diez años de existencia), que ocupan terrenos cuya ubicación, condición física, situación administrativa y otros criterios de oportunidad permiten desarrollar una serie de intervenciones en sitio destinadas a regularizar su configuración urbanística, dotar de infraestructura de servicios básicos, equipamientos sociales y espacios públicos, y formalizar la tenencia del suelo y la vivienda de sus habitantes.

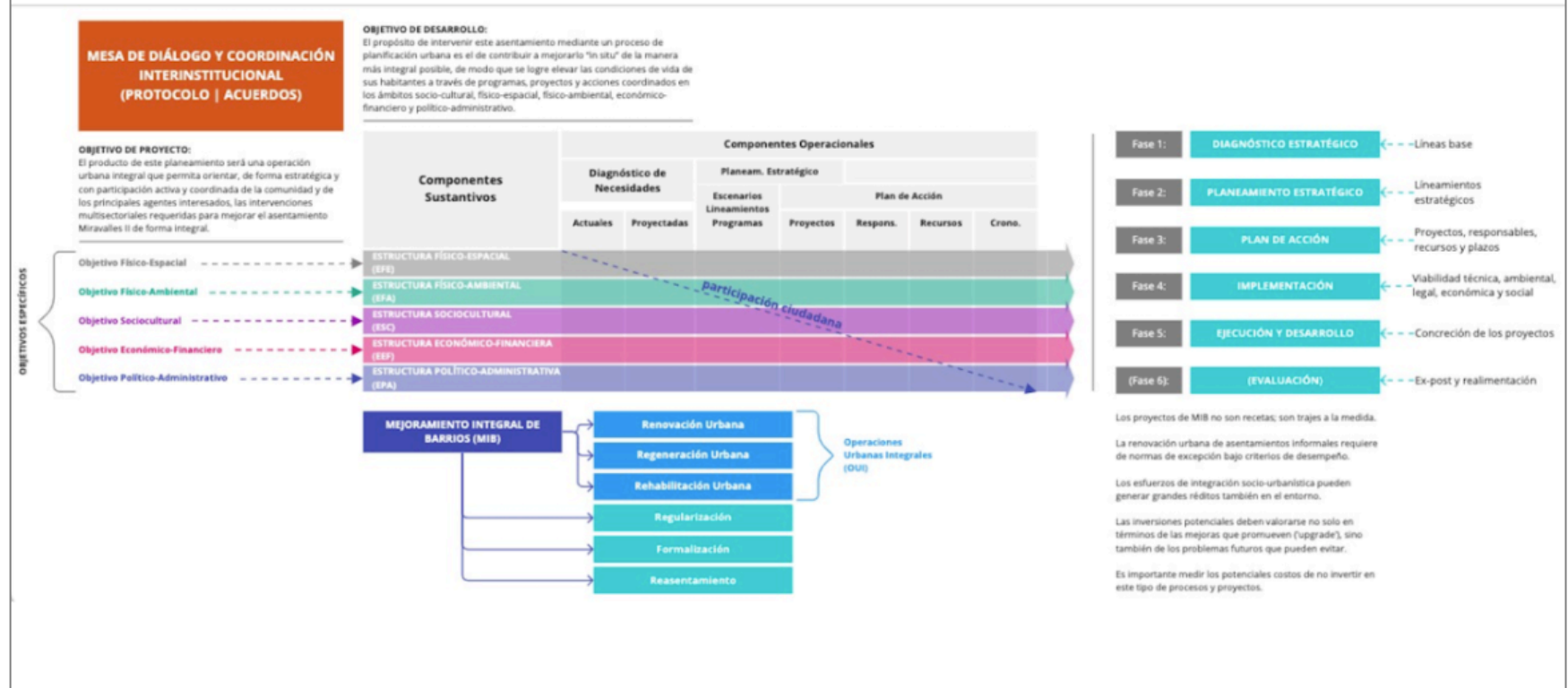


Ilustración 14: Diagrama general de proceso - Escenario 3 (elaboración propia).



Modelo Estratégico de Intervención 4: Formalización y Titulación de Asentamientos Informales Consolidados

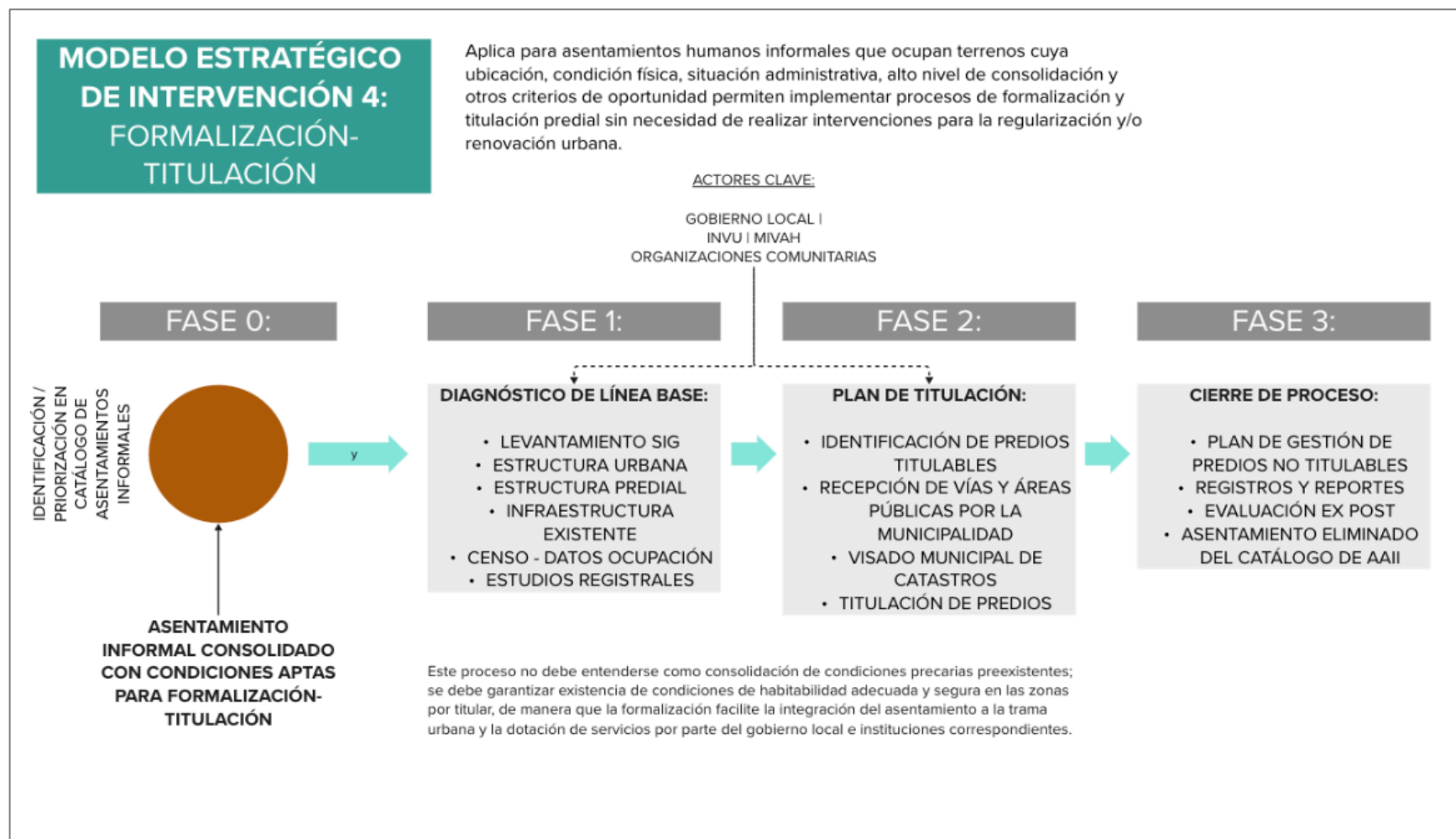


Ilustración 15: Diagrama general de proceso - Escenario 4 (elaboración propia).



Modelo Estratégico de Intervención 5: Escenario Mixto de Intervención



Ilustración 16: Diagrama general de proceso - Escenario 5 (elaboración propia).



Para la implementación del Modelo, se establece una metodología en la que se cruzan matricialmente los 5 Escenarios de Intervención identificados y las 4 estructuras de análisis.

A partir de ello, se elaborará un programa para cada uno de los modelos estratégicos de intervención; a saber:

- Correspondiente al Modelo Estratégico 1: Programa de Reasentamientos de Comunidades en Zonas de Riesgo o en Proceso de Desalojo.
- Correspondiente al Modelo Estratégico 2: Programa de Regularización Urbanística de Asentamientos Irregulares.
- Correspondiente al Modelo Estratégico 3: Programa de Renovación Urbana de Asentamientos Consolidados o Factibles de Consolidar.
- Correspondiente al Modelo Estratégico 4: Programa de Formalización y Titulación de Asentamientos Consolidados.
- Para el Modelo Estratégico 5 no se elaborará un programa específico; los procesos de atención e intervención atinentes articularán una combinación de los 4 programas referidos, según corresponda a la situación y condiciones que reúnan los asentamientos.

Cada programa de intervención generará subprogramas de proyectos y acciones correspondientes a las 4 estructuras (Físico-Espacial-Ambiental; Político-Administrativa; Económico-Financiera; y Sociocultural).

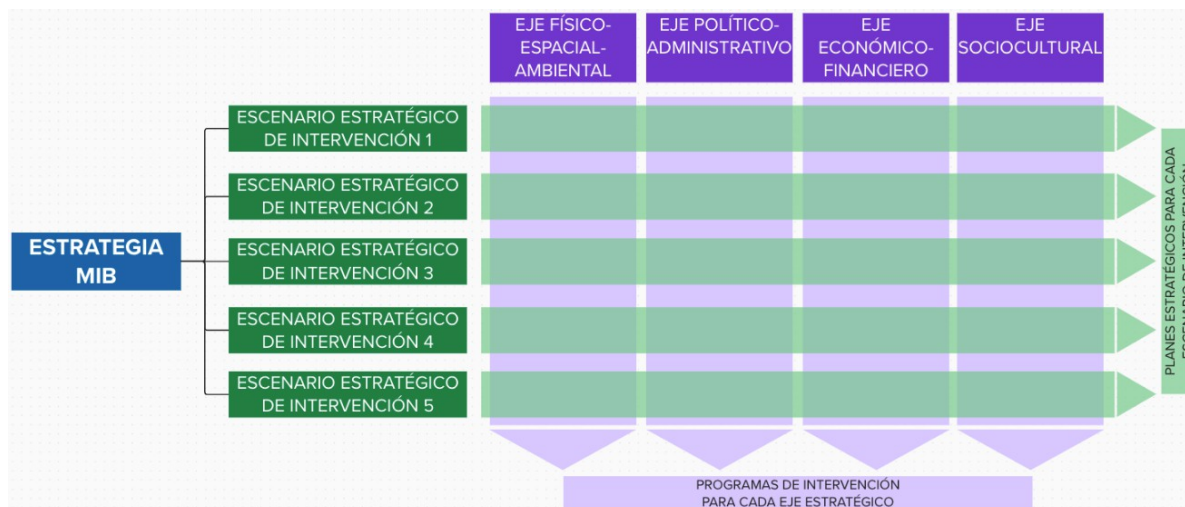


Ilustración 11: Diagrama de integración de Escenarios Estratégicos y Ejes Estratégicos de MI-BARRIO (Elaboración propia, 2024).

Sobre los abordajes específicos

a. Relocalización de asentamientos en condición de riesgo no mitigable:

La relocalización de poblaciones en riesgo es uno de los principales retos que enfrenta el Modelo. En términos generales y según los registros de viviendas afectadas que maneja



el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, desde el año 2008 han sido identificadas más de 14.000 viviendas que se han sido afectadas por alguna emergencia, en su mayoría de naturaleza hidrometeorológica.

Los procesos de reasentamiento dependen directamente de una gestión del suelo que permita ubicar propiedades y generar el suelo necesario para reubicar a las familias. En la consecución de terreno es importante tomar en consideración los siguientes criterios:

- Evitar el desarraigo:

Los terrenos deben estar ubicados a una distancia y condiciones que les permitan a las familias conservar la mayoría de sus redes sociales y económicas, de manera que a la vivienda venga a mejorar sus condiciones actuales de forma integral y no represente un proceso de desarraigo.

- Cercanía a centros poblados o urbanos:

El acceso a los bienes y servicios urbanos es clave en el mejoramiento de la calidad de vida. Los terrenos que sea utilizados para el reasentamiento de poblaciones deben caracterizarse por su integración con el tejido urbano, su acceso a los servicios públicos y su conexión con los sistemas de transporte público. El sistema de información geográfico de terrenos del estado juega un papel clave en la identificación, caracterización y definición de soluciones.

- Nuevas topologías de tenencia y de vivienda:

Para dar abasto con los requerimientos de reubicación, el sistema de explorar nuevas formas de tenencia y tipologías de vivienda que vengan a sumar una mayor cantidad de opciones. El alquiler subsidiado, la vivienda en usufructo, modalidades como la Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible (VUIS) y el reciclaje de edificios son opciones que el Modelo debe promover y potenciar.

b. Formalización y titulación:

La regularización y titulación en sitio busca, mediante la aplicación de los conceptos de diseño y norma de desempeño, sumado a la inversión en infraestructura, acelerar y facilitar los procesos de legalización de la tenencia a favor de las familias. Este Modelo puede complementarse con recursos del Bono Colectivo, de manera que la realización de mejoras de infraestructura promueva la formalización.

Para la identificación de los asentamientos a ser intervenidos, deben tomarse en cuenta los siguientes criterios de análisis:

- Seguridad Humana:

El barrio se ubica en una zona que no está expuesta a riesgos a desastres, y respeta las áreas del asentamiento y su entorno consideradas de protección ambiental. Adicionalmente, se garantiza una correcta accesibilidad de las personas y cuerpos de socorro.

- Estructura Urbana:



Subdividida en los siguientes componentes:

- Conectividad y redundancia vial: La red vial del asentamiento permite el acceso y movilidad irrestricta a todo el barrio, así como su integración con el entorno urbano circundante. En asentamientos informales, la vialidad es clave para la consolidación del tejido de redes y servicios, así como para definir la estrategia de intervención y formalización. En asentamientos irregulares, es posible que, con normas ajustadas, sea posible aprobar sistemas de vialidad alternos que den paso a procesos de formalización.
- Equipamientos y espacios públicos: El barrio cuenta con acceso a equipamientos y espacios públicos a lo interno del asentamiento o bien, en el entorno cercano. La falta de equipamientos públicos dentro de los asentamientos puede ser compensada mediante el fortalecimiento de los equipamientos circundantes o bien a través de estrategias de renovación urbana que liberen suelo para su posterior ubicación.
- Estructura predial: Los predios resultantes cuentan con accesos a calle pública y tiene una configuración que permite la construcción de viviendas o edificios de vivienda multifamiliar sin sobre costos producto de la geometría. En asentamiento irregulares que ya cuenten con una estructura urbana consolidada, la integración de predios puede ser una solución para facilitar los procesos de formalización. En los asentamientos informales, luego de la consolidación del tejido urbano y la introducción de servicios, pueden valorarse estrategias de renovación urbana o bien de titulación.
- Acceso a servicios básicos domiciliarios: Acceso a soluciones permanentes y funcionales de agua potable, electricidad y tratamiento de aguas sanitarias. Desde el punto de vista del acceso a servicios públicos, la consolidación del tejido vial es importante para establecer las estrategias de consolidación. Tanto los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial o servicios eléctricos requieren de una malla de vías que permita su canalización. como esta malla vial requerirá de la elaboración de normas de desempeño o excepción, este mismo concepto debe ser analizado para la introducción de las infraestructuras de servicios.
- Condición socioeconómica de las familias y priorización:

Se atienden familias en condición de vulnerabilidad, según análisis de la condición de pobreza de las familias, su estado según el SINIRUBE y su ubicación según distritos prioritarios de atención y de acuerdo con los resultados del Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda (SINVI) y el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales (SIPAI).

El principio de normativa de desempeño faculta a las instituciones públicas a establecer disposiciones normativas particulares para cada asentamiento, siempre que estas se ajusten a la realidad imperante y sirvan para garantizar de mejor forma el interés público. Las normas de desempeño son parámetros urbanísticos diseñados específicamente para garantizar la seguridad, la dotación de servicios básicos y la formalización de un asentamiento informal o irregular. Su objetivo es contar con sistemas personalizados de infraestructura y servicios totalmente



seguros y funcionales en los asentamientos. Permitir el establecimiento de normas de desempeño, diseñadas específicamente para cada asentamiento, procura facilitar los procesos de intervención y formalización correspondientes.

c. Renovación urbana:

Los procesos de renovación urbana buscan, mediante operaciones de rehabilitación integral de barrios, intervenir los asentamientos informales que tengan posibilidades reales de consolidación en sitio. Estos procesos de rehabilitación buscan consolidar la estructura y el tejido urbano de los asentamientos informales, estructurar las redes de provisión de servicios básicos e implementar estrategias de mejoramiento e introducción de vivienda.

La renovación urbana implica operaciones mayores de modificación de la trama urbana, amanzanamiento y la demolición de estructuras. Estos proyectos pueden incluir procesos completos de remodelación o la aplicación de normativa de desempeño específicamente diseñada para cada asentamiento.

La definición exacta de asentamientos a ser intervenidos mediante las estrategias de renovación urbana será producto de un estudio específico de cada caso y de la aplicación del reglamento de renovación urbana que esté vigente localmente o, ante la ausencia de norma, el Reglamento de Renovación Urbana del INVU. Para la identificación de los asentamientos a ser intervenidos mediante esta estrategia, deben tomarse en cuenta los siguientes criterios de análisis:

- Seguridad Humana:

El barrio se ubica en una zona donde no se encuentra expuesto a riesgos de desastres y respeta las áreas del asentamiento consideradas de protección ambiental. Adicionalmente, se garantiza una correcta accesibilidad de las personas y cuerpos de socorro.

- Integración:

El asentamiento cuenta con posibilidades de articulación con el contexto urbano inmediato, la red de vialidad, las redes de servicios básicos, espacios públicos y redes de transporte público.

- Condición socioeconómica de las familias y priorización:

El asentamiento se encuentra en el listado del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, se ubica en los distritos prioritarios y forma parte de los asentamientos identificados por el SIPAI.



IX. HERRAMIENTAS DE APOYO AL MODELO

El Modelo MI BARRIO, como instrumento orientado a la priorización y focalización de la atención de asentamientos informales, articula para los efectos una serie de herramientas e insumos clave, a saber:

Catálogo de Asentamientos Informales del MIVAH (CAI)

El insumo base consolidado con que cuenta el MIVAH consiste en una capa SIG poligonal ajustada a calles, cuadras y ríos de los asentamientos informales, con la ayuda de las fotografías aéreas del país a escala 1:5000, lo cual permite asociar infraestructura y reconocer viviendas.

Se compone también de una base de datos integrada que cuenta con el nombre del asentamiento y un cálculo de la población, las viviendas y los hogares dentro del polígono identificado. Incluye, mediante la codificación de los polígonos, referencia a las fuentes, ya sea de índole geométrico o de bases de datos que maneja el Ministerio.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2019 se realizó, en conjunto con funcionarios de la Municipalidad de San José, un proyecto piloto para actualizar los asentamientos informales del cantón, con ajuste catastral y datos de población. El resultado fue exitoso y se actualizaron todos los asentamientos a nivel catastral, con su base de datos.

Se decidió, debido a los buenos resultados, continuar un proceso de validación municipal de asentamientos informales¹⁷. Tras un riguroso proceso de depuración, revisión de fuentes y actualización de datos, se cuenta en la actualidad con una base de datos georreferenciada de 576 asentamientos informales en el país, misma que se mantiene en permanente revisión y actualización.

Se está elaborando actualmente en el MIVAH una Metodología de Actualización Permanente de la Base de Datos de Asentamientos Informales en Costa Rica, cuyo objetivo es: actualizar permanentemente el Catálogo de AAI en el territorio nacional, mediante la identificación de información sociodemográfica, geográfica, de vivienda y la implementación de herramientas digitales, bases de datos, trabajos de campo, y coordinación con otras instituciones y actores estratégicos, con el fin de fortalecer los distintos procesos de identificación y priorización de estos asentamientos para la toma de decisiones en materia de vivienda, hábitat y territorio.

Metodología de Priorización para la Atención de Asentamientos Informales y Mejoramiento del Hábitat

¹⁷ Con la declaratoria de Emergencia Sanitaria por COVID-19, el MIVAH intensificó sus esfuerzos en esta materia, elaboró un Protocolo de Atención de Asentamientos Informales ante la Pandemia, y lideró un proceso de elaboración de Planes de Atención Local en conjunto con la Comisión Nacional de Emergencias y las respectivas municipalidades.



Este instrumento posibilitará la implementación de política pública para establecer un sistema de priorización de asentamientos informales e irregulares, mediante el análisis de los datos y el estudio de las características propias de cada comunidad, facilitando la toma de decisiones orientada a una eficiente inversión de los recursos públicos.

Con este instrumento se reformulan los criterios de priorización, combinando variables y datos interinstitucionales en un solo instrumento vinculado directamente con el Modelo MI BARRIO, por lo que se espera contar con un panorama más completo y esclarecedor de las realidades de los asentamientos humanos informales, irregulares y en situación de alto riesgo en Costa Rica, para incidir en el mejoramiento del hábitat de manera integral, partiendo de una priorización que propone escenarios estratégicos de intervención.

La intención de la Metodología es informar la focalización estratégica de los recursos del SFNV con criterios objetivos para orientar la toma de decisiones basada en datos, así como la participación intersectorial de instituciones clave, que permita incidir en un proceso continuo, sistemático y efectivo de intervención de estos asentamientos.

Su objetivo general es establecer criterios objetivos de priorización para orientar la toma de decisiones basada en datos en los procesos de atención de asentamientos informales, irregulares y en zonas de riesgo, según los modelos estratégicos de intervención establecidos.

Como objetivos específicos, plantea:

- Crear una línea base que describa mediante variables multicriterio la situación de los asentamientos informales e irregulares y en zonas de riesgo.
- Establecer un sistema dinámico de priorización de asentamientos informales e irregulares en zona de riesgo, mediante el análisis de los datos actualizados considerando las características propias de cada comunidad, de manera que facilite la toma de decisiones que oriente la adecuada inversión de los recursos públicos.
- Definir listas de priorización para cada modelo estratégico de atención establecido en MI BARRIO.

Esta Metodología está basada en el Sistema de Necesidades en Vivienda (SINVI) y el Sistema de Identificación para la Priorización de Asentamientos Informales (SIPAI). Los Sistemas SINVI y SIPAI utilizan un modelo estadístico que hace uso del análisis factorial para establecer un puntaje de priorización con orden jerárquico de mayor a menor. Las variables que incluye el análisis factorial provienen de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, y del Índice de Desarrollo Social; son las siguientes:

1. Déficit habitacional cuantitativo.
2. Déficit habitacional cualitativo.
3. Hogares que habitan en viviendas con hacinamiento por aposentos.
4. Hogares que no tienen albergue digno.
5. Hogares que no tienen acceso a otros bienes.
6. Hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI).
7. Densidad Poblacional.
8. Índice de Desarrollo Social.



A partir del análisis factorial se definen dos factores; ambos, con sus respectivas variables, se muestran seguidamente:

1. Falta de acceso a una vivienda digna: Déficit habitacional cuantitativo, Déficit habitacional cualitativo, Hogares que habitan en viviendas con hacinamiento por aposentos, Hogares que no tienen albergue digno, Hogares que no tienen acceso a otros bienes, Hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI).
2. Características del distrito: Densidad Poblacional, Índice de Desarrollo Social.

A partir de los pesos de las variables en cada factor se genera el sistema de ponderaciones, y la sumatoria de estos factores es el resultado del modelo para establecer la priorización. En el caso del SINVI, la priorización de los distritos se efectúa con los resultados del modelo estadístico. En el caso del SIPAI, a la puntuación obtenida mediante el modelo estadístico, se realiza una sumatoria de puntos de variables con codificación binaria de ausencia o presencia de la condición evaluada; la sumatoria de ambos puntajes define la priorización en el SIPAI (los datos sobre la metodología SINVI y SIPAI se pueden consultar en: mivah.go.cr). Estas variables con codificación binaria provienen del Visor SUWA TSANA¹⁸ de la DVAH-MIVAH, y son las siguientes:

1. Tenencia de terreno.
2. Plan regulador con renovación urbana.
3. Iniciativa de proyecto (Proyectos de vivienda de interés social (PVIS) asociado).
4. Clasificación de centralidad urbana.
5. Antigüedad del asentamiento igual o mayor a 10 años.
6. Riesgo y Amenaza Ambiental.
7. Plan regulador con renovación urbana (RU).

La puntuación final para la priorización de los asentamientos informales, obtenida a partir de la sumatoria de las puntuaciones del análisis factorial y las puntuaciones de las variables del Visor SUWA TSANA, se organizan de manera jerárquica de mayor a menor, y vienen distribuidas según los modelos de intervención establecidos por MI BARRIO.

Banco de Terrenos Públicos

A partir del Decreto N° 41882-MP-MIVAH, sobre Oficialización y declaratoria de interés público de la Estrategia Puente a la Comunidad, se estableció que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos debía diseñar y mantener actualizada una base de datos digital y sistemas de información geográfica, de terrenos públicos de vocación residencial, propiedad de las instituciones del Poder Ejecutivo y las municipalidades.

Por lo tanto, se creó una capa de Información Geográfica Catastral de Terrenos Públicos que sirve como una base integrada y actualizada de suelos fiscal, para el desarrollo y localización adecuada de vivienda, equipamiento urbano y espacio público

¹⁸ Visor: herramienta de visualización de datos de asentamientos informales e irregulares en zonas de riesgo de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos de las palabras cabécar SUWA (mirar) y TSANA (detenidamente).



La información inicial proviene del Registro Nacional, con el cual se estableció una carta de entendimiento para el envío de información de la base de datos registral a través del Servicio de Entrega de Información de las Bases de Datos del Registro Nacional (SENDA). Esta información se descarga de forma trimestral, con la totalidad de datos a nivel país; es decir, se brinda al MIVAH la base de datos en crudo. Dentro del Ministerio se replica el esquema de base de datos del Registro Nacional, con el fin extraer la información concerniente a propietarios como Ministerios, Instituciones, Municipalidades, entre otros, y de esta manera realizar consultas de tipo SQL, para filtrar y extraer la información necesaria sobre los propietarios registrales en cuestión.

Se ha facilitado información catastral con la totalidad de planos inscritos a la fecha (2020). En ese momento no se concedió acceso al SIRI (Sistema de Información del Registro Inmobiliario), pero ahora el acceso es libre, lo que permite consultar y visualizar los planos catastrados. Con la información catastral se procede a la digitalización de los planos pertenecientes al Estado.

También se brindó acceso al geoservicio WFS de Registro Inmobiliario. Este servicio permite la consulta de la zona catastral oficializada. El avance en este levantamiento catastral cuenta con un 45% de cobertura a nivel nacional; es decir, aún no se tiene completa la conformación final de esta capa. El acceso a esta información permite de forma expedita y ágil tener acceso a la conformación catastral, por lo que se traslada el polígono de interés a la capa de terrenos del Estado (esto en los sitios que hay zona catastral).

La capa de terrenos del Estado se creó con miras a un catastro multifinanciado, que incluya información sobre las amenazas que presenta el terreno, la zonificación del Plan Regulador (en caso de contar con este instrumento), los gravámenes, el tipo de inmueble, avalúos, si están dentro de zonas ABRE, la proyección de uso, el grado de construcción del inmueble, entre otros datos.

La actualización se hace diariamente, ya sea ingresando más terrenos o bien depurando la capa con las actualizaciones que se replican de SENDA. Actualmente, la capa cuenta con 18.797 terrenos identificados. Por cuestiones de seguridad, su uso es de carácter interno institucional. Como parte de las acciones clave de MI BARRIO, se plantea la formulación de lineamientos para la gestión de terrenos públicos con condiciones aptas para el desarrollo de proyectos urbanísticos y habitacionales, tendiente a la creación a corto plazo de una Cartera de Suelo Público, que pueda ser administrada con estos fines.

Atlas de Centralidades Urbanas

Para la construcción en SIG de las centralidades urbanas categorizadas, se utiliza como base cartográfica la capa de Unidades Geoestadísticas Mínimas del INEC (2011), y sobre esta se proyectan capas de puntos de poblados (INEC, 2011), EBAIS (INEC, 2011), escuelas y colegios (MEP, 2012), hospitales y clínicas (ITCR 2014), y se identifican los sitios en donde la diversidad de estos puntos presenta aglomeración. Adicional a esto, para identificar los centros poblados se recurre a una capa de puntos de iglesias elaborada por el Ministerio de Hacienda en su cartografía de mapas de valores de terrenos por zonas homogéneas (ONT 2010). También, por medio de las páginas web de las universidades públicas se ubican las sedes regionales de cada una.

Posteriormente y con la ayuda de fotografía aérea (Ortofotos PRCR, 2005, Google Earth, 2017), se identifica la extensión del casco urbano, y cuando la fotografía aérea lo permite, se trata de identificar el área verde (plaza de deporte, redondel o parque en este caso). Para identificar la iglesia se cuenta con el apoyo de una capa de puntos facilitada por la ONT. Una vez que se localizan las aglomeraciones de puntos de servicios, se procede a identificarlos, por medio de las Capas de “Poblados.shp” del Atlas del ITCR 2014 (5604 poblados en total), así como con la capa de “Localidades.shp” del INEC 2011 (12187 localidades). Una vez identificados, se procede a delimitarlos.

La delimitación se hace completamente foto-interpretada, buscando abarcar toda el área impermeabilizada en caso de las ciudades grandes; en el caso de los cascos urbanos de las zonas rurales, se busca siempre la compactación, por lo que se evitan las extensiones lineales por carretera, ya sea por viviendas dispersas en poblados pequeños, por cementerios en poblados mayores (que por lo general tienen una ubicación lejana periférica).

Otro criterio que se utiliza para delimitación, en la medida de lo posible, es conservar UGMs completas, para facilitarle al INEC cualquier intento por acercar las UGM a la realidad de las poblaciones de cara al censo 2022.

Como resultado, se genera un solo polígono compuesto por la unión de los polígonos que comprende las UGM de ese casco urbano, cuya forma y tamaño dependen de la zona urbana consolidada en la fotografía aérea. En los poblados donde la fotografía aérea no es lo suficientemente clara para distinguir una plaza o un parque, se recurre a realizar la indagación telefónica con la información de las escuelas en la capa del MEP, en donde se pregunta sobre la infraestructura del lugar. Como resultado de este análisis, se producen nuevas categorías que no aparecían en la cartografía base utilizada.

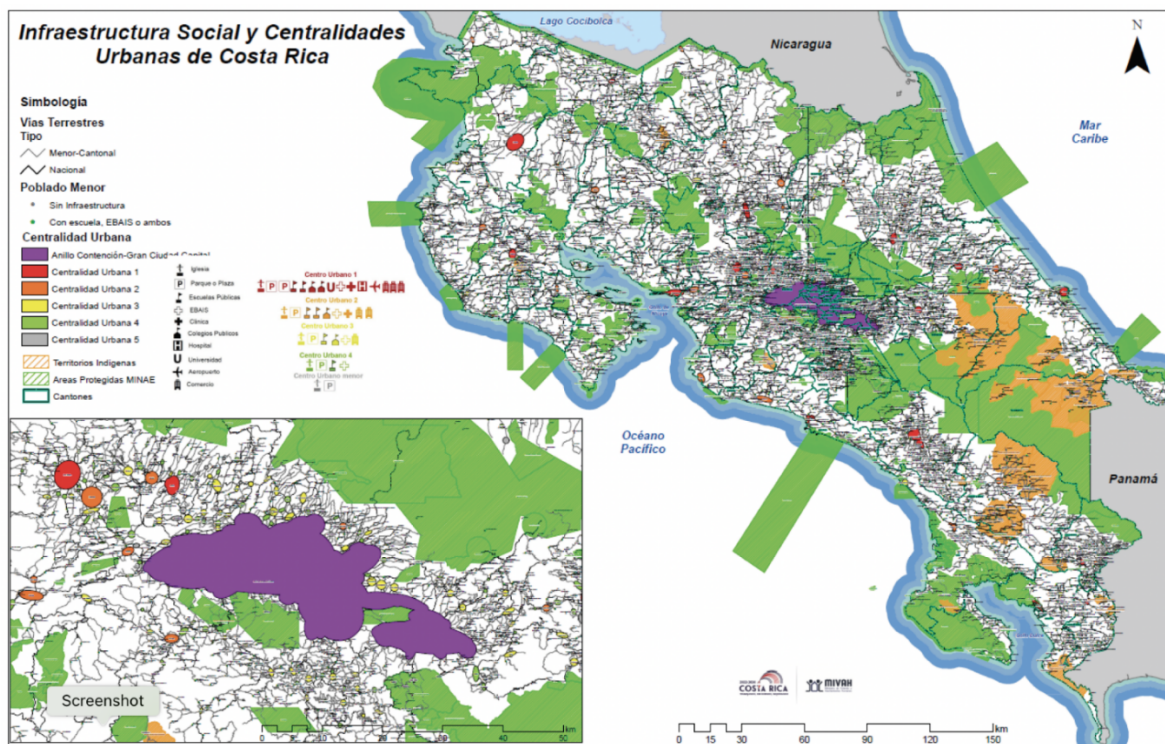


Ilustración 17: Imagen de referencia de centralidades urbanas identificadas en el Atlas (elaboración propia).



Decreto Ejecutivo N.º 43713: Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda

Este Decreto establece normas específicas para la ubicación y selección de terrenos de proyectos habitacionales nuevos del SFNV, los cuales incluyen aquellos destinados al reasentamiento de comunidades en asentamientos informales que se consideren no aptos para su formalización en sitio. Entre otros aspectos, procura que todo nuevo desarrollo habitacional analice y tome en cuenta factores como:

1. Ubicación y acceso a fuentes de trabajo.
2. Cercanía del sitio a centros urbanos y poblados.
3. Equipamiento social existente en el sitio, así como su capacidad de ampliación (centros de salud, centros educativos, comercio).
4. Grado de desarrollo urbano o rural de la zona.
5. Rutas y medios de transporte disponibles.
6. Los proyectos planteados deberán considerar las condiciones de riesgo o vulnerabilidad física como antrópica de los terrenos propuestos de acuerdo con valoraciones profesionales que acrediten la emisión de tal criterio de riesgo o vulnerabilidad.

Establece, asimismo, que los proyectos de vivienda de interés social deberán procurar su integración con los entornos urbanos y cumplir con lo establecido en el Artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, evitándose la urbanización prematura de predios. Las soluciones habitacionales, en sus diferentes modalidades, deberán priorizarse de acuerdo con su ubicación geográfica y con la necesidad de vivienda, de acuerdo con la priorización establecida por el MIVAH en el Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda (SINVI).

Además, plantea criterios para la priorización estratégica de asentamientos informales; específicamente, que el MIVAH establecerá la metodología de priorización estratégica de la atención a asentamientos informales según lo especificado en el documento denominado "Metodología de priorización para la atención de asentamientos informales y mejoramiento del Hábitat".

Implementación de normas de excepción con criterios de desempeño

Cada asentamiento informal, como se desarrolla al margen de las normas, la regularidad, la formalidad y los permisos de construcción, se configura en esquemas espontáneos y no planificados, por lo cual una premisa importante del Modelo MI BARRIO contempla que aquellos AAIL que ya están muy consolidados, que no se encuentran ubicados en zonas de riesgo o de protección ambiental, y que no tienen una situación jurídica/administrativa que lo impida, se podrían regularizar en sitio, con el fin de evitar el traslado de toda su población, y aprovechar que ya se cuenta con un terreno en el cual se pueda consolidar y formalizar (ejemplo, la mayoría de los AAIL que se identifican en el escenario 3 del catálogo de AAIL), por medio de una Operación urbana Integral orientada a su renovación en sitio.



Para ello, se deben considerar, entre otros aspectos:

- El ahorro a las inversiones del SFNV, que no tendría que invertir en compra de terrenos nuevos.
- Aplicación de metodologías tipo “*Street-Led Slum Upgrading*” (mejoramiento de asentamientos informales basado en calles).
- Canalización de fondos del Bono Comunal, entre otros recursos, para iniciar procesos de formalización y titulación o en esquemas de arrendamiento o vivienda municipal o algún otro, o aprovechando el suelo existente; se podrían trasladar los terrenos al INVU, al BANHVI o a los gobiernos locales para facilitar la renovación urbana en sitio. En lugar de invertir en terrenos, invertir esos fondos en infraestructura para mejoramiento de los asentamientos.
- Consolidar o aplicar Renovación Urbana únicamente a aquellos AAI que cuentan con características que sí permitirían una habitabilidad adecuada.
- El Reglamento de Renovación Urbana y los reglamentos y Planes Reguladores de algunos Gobiernos Locales ya habilitan legalmente el mejoramiento de los AAI; sin embargo, las normas de excepción que hay que aplicar no están detalladas o especificadas, aunque esto tampoco implica que haya que elaborar lineamientos nuevos para cada asentamiento, sino más bien generar una “Guía de Normas o Lineamientos de Excepción Básicos para AAI”, que se ajusten al caso específico que se vaya a atender.
- Estas normas no deben ser demasiado detalladas, sino generales, porque esa especificidad la debe elaborar el equipo que trabaje cada asentamiento en conjunto con el Gobierno Local.
- Esta guía debería desarrollarse a partir de, al menos, los siguientes grandes ejes temáticos:

1. Habilitación de Vías:

- a. Primarias, secundarias, terciarias.
 - b. Accesibilidad peatonal.
2. Habilitación de espacios para dotación de infraestructura de servicios básicos.
 3. Habilitación de suelo para equipamiento social, áreas verdes, espacios públicos.
 4. Reducción y control de las zonas de alto riesgo ambiental.
 5. Ordenamiento de cuadrantes y predios.
 6. Directrices del sistema de viviendas a implementar.

Algunos aspectos importantes para la definición de las normas-lineamientos de excepción, según los ejes temáticos indicados anteriormente, son:

- Concretar los criterios principales para la definición de las normas o lineamientos de desempeño o excepción que puedan mejorar la habitabilidad de las personas que habitan en AAI, considerando, al menos:



- Conectividad del asentamiento con el entorno urbano, para que las personas que lo habitan puedan tener conectividad con bienes y servicios, ingreso y salida de vehículos de emergencia, transporte público, entre otros. A partir de la trama urbana del asentamiento, se deben definir las vías principales y secundarias, las cuales permitirían la conectividad y funcionalidad con el entorno y los centros urbanos más cercanos, la ubicación de infraestructura, saneamiento ambiental, accesibilidad, etc.
- Lo anterior puede determinar un ancho factible de derecho de vía para el asentamiento específico, que contemple al menos:
 - ii. Funcionalidad mínima para acceso a vehículos de emergencia.
 - iii. Necesidades socio espaciales de las diferentes poblaciones (adultos mayores, mujeres, niñez, por ejemplo) al circular por los espacios peatonales y vehiculares.
 - iv. Características de la dinámica social, económica, física y ambiental de las calles primarias y secundarias existentes.
 - v. Valorar esquemas urbanos alternativos para definir los espacios para la circulación peatonal y vehicular; mixtos o con prioridad peatonal, por ejemplo: bulevares peatonales con acceso vehicular restringido, bulevares exclusivamente peatonales, vías vehiculares con pasos peatonales a nivel de acera, etc.
 - vi. Considerar características y ubicaciones generales de posible mobiliario urbano para las diferentes vías, por ejemplo: ubicaciones recomendadas para pasos peatonales, espacios de espera o para sentarse, luminarias, arborización, vegetación ornamental, basureros o puntos para reciclaje, señalética, etc.
- Identificación de zonas de riesgo, para su mitigación, reducción o eliminación: i. Cuantificación de viviendas ubicadas en estas zonas; ii. Cuantificación de núcleos familiares en estas zonas.
- Reajuste de predios: analizar la distribución existente de los cuadrantes: Reorganización de los “cuadrantes” del AI, a partir de la definición de la trama vial, para generar un nuevo esquema de predios por medio de una especie de “reajuste de terrenos”, negociando con las familias de las viviendas que se encuentren en condición mala o regular a mala para habilitar ese suelo y desarrollar otro tipo de modalidades de vivienda (VUIS, vivienda en altura, etc.), para generar espacio público, áreas verdes, ensanchamiento de vía pública adonde haga falta, equipamiento urbano, entre otros.
- Identificación de espacios desocupados o con vocación para habilitar espacios públicos, áreas verdes, recreativas o para equipamientos urbanos y sociales; por ejemplo: esquinas o terrenos desocupados, puntos donde se acumulan desechos, espacios más amplios de aceras, espacios donde juega la niñez o se practica algún deporte, espacios frente a las viviendas, entre otros; esto con el fin de realizar una propuesta general de reconfiguración urbana para mejorar y maximizar estos espacios identificados.



- Identificación de ubicación y calidad de la infraestructura de servicios básicos del AI, con el fin de: i. Valorar las posibilidades para el aprovechamiento de la infraestructura existente; ii. Identificar a partir de la trama urbana existente, de la trama vial propuesta, y de las características topográficas, las mejores ubicaciones de la infraestructura de alcantarillado, agua potable, aguas residuales, entre otros.
- Análisis sociocultural, socioeconómico, geográfico y bioclimático de la zona donde se ubica el AI, con el objetivo de identificar las modalidades de vivienda que más se puedan adaptar a las necesidades reales de las familias que lo habitan.



X. OBJETIVOS, RESULTADOS ESPERADOS y ACCIONES, SEGÚN ESTRUCTURA

Objetivo de desarrollo:

Mejorar las condiciones de vida de las poblaciones que habitan en asentamientos informales, irregulares y/o en situación de alto riesgo, mediante procesos -enfocados integralmente- de renovación urbana, regularización y/o reasentamientos planificados.

- Indicador de impacto: Mejora sustantiva en la calidad de vida de las personas, familias y comunidades.

Meta: incremento en el índice de calidad barrial (ICB).

- Indicador de efecto: Integración física y social de los asentamientos informales (consolidados y con viabilidad para ser regularizados) a su entorno urbano.

Meta: al menos 10 asentamientos informales regularizados e integrados a su entorno urbano cada año.

- Indicador de desempeño: Disminución de cantidad de hogares que habitan en asentamientos informales, irregulares y en situación de alto riesgo y vulnerabilidad en el país.

Meta: 2500 hogares por año.

Meta: reducción del 90% al 2050.



Estructura Físico-Espacial-Ambiental (EFE-A)

Objetivo específico EFE-A:

Mejorar las condiciones físicas y ambientales que garantizan un hábitat adecuado en los barrios atendidos, con niveles de accesibilidad, seguridad, funcionalidad, calidad ambiental y conectividad con el entorno urbano, que a su vez fomentan la sostenibilidad, la resiliencia, la productividad, una mejor convivencia y acceso a oportunidades para la población residente.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EFE-A 1: La población atendida reside y crece en los barrios con un alto grado de equidad, habitabilidad, polifuncionalidad, y sostenibilidad.	1.1. Se cuenta con un catálogo de asentamientos informales e irregulares actualizado, que determina las condiciones particulares de cada asentamiento y define lineamientos para su intervención.	Catálogo de asentamientos informales e irregulares.
	1.2. Se dispone de una estrategia de gestión del suelo urbano que incluye un inventario detallado de las propiedades del Estado que puedan ser utilizadas para resolver la problemática de los asentamientos informales e irregulares.	Inventario de suelos públicos.
	1.3. Se mejora la calidad de vida de la población que habita en asentamientos informales, mediante la erradicación de su condición material de tugurio y de sus condiciones legales de precarismo.	Registro de tugurios erradicados mediante programas BANHVI, como el Artículo 59, Bono RAMT y otros.
	1.4. La población de estos barrios ve incrementada y mejorada su disponibilidad de espacio urbano abierto público, en donde desarrollar integración e interacción de distintos grupos sociales, en correspondencia con la cantidad de población servida y el tamaño del espacio edificado.	Área de espacios públicos y zonas verdes disponible por habitante.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	1.5. La población de los barrios ve mejorada y mantenida la calidad material, arquitectónica y urbana de sus espacios edificados para fines residenciales, comerciales, productivos y de usos mixtos.	Evaluación de estado material de las edificaciones.
	1.6. La población de los barrios puede movilizarse efectivamente, de manera eficiente, segura y económica, entre las funciones, internas al barrio y de su entorno urbano, de tipo residencial, de servicios y económico-productivas.	Evaluación de accesibilidad física y cumplimiento de la Ley 7600.
	1.7. El mejoramiento de barrios integra en el territorio a la población bajo principios de equidad, sin discriminación de ningún tipo en su acceso a vivienda, servicios y oportunidades laborales y productivas.	Fuente de verificación: Datos sociodemográficos de la población atendida.

Acciones estratégicas EFE-A 1:

- **Elaboración de diagnósticos, planes y programas.** El MIVAH, en consulta y coordinación con las municipalidades, prepara y mantiene diagnósticos, planes y programas actualizados para el mejoramiento de asentamientos informales consolidados mediante intervenciones integrales de mejoramiento "in situ".
- **Mejoramiento del espacio urbano.** El MIVAH, en consulta y coordinación con las municipalidades, diagnostica, planifica, gestiona recursos y promueve el desarrollo de programas, proyectos y normas encaminados a crear y a mejorar el espacio urbano abierto y público, en barrios deteriorados, con especial atención a los barrios en condiciones precarias y de tugurio.
- **Mejora de la movilidad.** El MIVAH, en consulta y coordinación con el MOPT y las entidades del sector transportes, diagnostica, formula programas y gestiona recursos para incentivar y facilitar el uso del transporte público, como una alternativa segura, confortable y económica, para que la población se movilice entre sus lugares de residencia, empleo y



servicios. La programación de rutas, de horarios, y la facilitación de equipamiento de paradas y terminales debe prestar especial atención a los sectores urbanos que concentran barrios informales con grandes cantidades de población que demandan constantes movimientos entre sus residencias y los lugares de trabajo y servicio externos.

- **Mejora de la gestión de suelo urbano y habitabilidad de la ciudad.** El MIVAH coordina con otras entidades gubernamentales el diseño y operación de un sistema para la gestión de suelo urbano, destinada a programas y proyectos habitacionales, viales y de renovación urbana relacionados con el mejoramiento de barrios.
- **Rescate y mejorar de la calidad del espacio habitacional.** La renovación urbana que se realiza a través del mejoramiento de barrios presta especial atención a un rescate o mejora en la calidad del espacio habitacional y de su entorno urbano inmediato, tanto construido como abierto. Esto puede alcanzarse mediante: (a) una rehabilitación del tipo de uso habitacional que se daba con anterioridad, mejorando las condiciones de las edificaciones y espacios urbanos existentes; (b) mediante la introducción de nuevos esquemas habitacionales, sustituyendo viviendas unifamiliares, por ejemplo, por edificios de apartamentos de mediana altura o; (c) una combinación de ambas estrategias.
- **Rescate y mejora de la oferta de servicios comerciales, institucionales y sociales.** Otra dimensión estratégica de la renovación urbana mediante el mejoramiento de barrios apunta a incrementar la variedad y calidad en la oferta de servicios públicos y privados, de tipo comercial, institucional y social. Los residentes de los barrios mejorados deben tener un acceso fácil, preferiblemente peatonal, a escuelas, clínicas, paradas y terminales de transporte público, a oficinas de correo, a restaurantes, a cines y teatros, a pulperías y supermercados, a librerías, y a muchos otros servicios de demanda frecuente, obviando así la necesidad de costosos viajes en vehículos motorizados. La planificación y el diseño urbanos que deberán acompañar este proceso de mejoramiento, deben cuidar que el tipo y escala de los servicios no entren en conflicto con el tamaño y características de la población residente.
- **Consolidación y atracción actividades y espacios económicos.** También resulta importante la atracción o consolidación de espacios y actividades económicas que no necesariamente conllevan una relación de servicio directa con la población residente. Se trata de empresas, con oficinas y plantas compatibles con el uso residencial y comercial, que encuentran atractivo un ambiente multifuncional, bien servido, seguro y agradable en términos de la calidad arquitectónica y urbana del entorno edificado y abierto. Las personas que laboran en estos lugares podrían incluso habitar en las inmediaciones, con importantes ahorros en tiempo y costos de viaje.
- **Aseguramiento de la suficiencia y calidad de la infraestructura de servicios urbanos básicos.** Ninguna de las actividades mencionadas antes, con sus correspondientes usos del suelo, podrían darse, si no se dispone de una infraestructura con la capacidad soportante requerida para abastecer los servicios urbanos básicos de agua potable,



electricidad y sistemas para el tratamiento de desechos líquidos y sólidos. Por ende, en el proceso de mejoramiento de barrios y renovación urbana, esta capacidad debe ser revisada y ajustada a las demandas que trae aparejada la población que se atrae o consolida para vivir, servirse o trabajar en el lugar objeto de la intervención.

Una de las ventajas de atraer o consolidar población urbana residente, radica en el hecho de aprovechar las inversiones que el Estado ya ha realizado en materia de estas infraestructuras, evitando la generación de capacidades ociosas debido al despoblamiento.

- **Intensificación del uso del suelo urbano mediante la densificación, la construcción en mediana altura y el uso mixto de actividades compatibles.** La densificación habitacional de las ciudades a través del mejoramiento de barrios debe ser promovida en función de la capacidad soportante de la infraestructura para servicios básicos, tales como el agua potable, la electricidad y los sistemas sanitarios para control de desechos líquidos y sólidos, así como de la capacidad de las redes de circulación vehicular y peatonal disponibles. Por otro lado, la densificación habitacional, y su impacto en la activación y expansión comercial, puede desencadenar una importante presión para que los sistemas de infraestructura alcancen mayores niveles de suficiencia y calidad, es decir, puede provocar el mejoramiento y ampliación de estos sistemas.

Los programas de densificación a través del mejoramiento de barrios deben correr paralelos a la creación y mejoramiento del espacio abierto público, ya sea de tipo duro o blando (natural), asegurando que las proporciones entre edificaciones y espacios abiertos garantice adecuado control climático (asoleamiento, ventilación, humedad relativa), así como la generación de un paisaje urbano agradable en su recorrido y áreas de estar.

- **Densificación habitacional mediante la construcción en altura.** Bajo el enfoque anteriormente expuesto, el mejoramiento de barrios debe considerar la edificación en altura para vivienda, combinada con otros usos complementarios, tales como los comerciales en las primeras plantas, dado que es una alternativa que permite aumentar densidades sin tener que sacrificar espacios abiertos públicos urbanos de alta calidad. Es una alternativa que se contrapone a la estrategia de densificar mediante una reducción en el tamaño de los lotes residenciales, mientras se continúa con patrones de construcción horizontal, lo cual, tradicionalmente, ha dado lugar una alta cobertura de suelo construido, con escaso espacio abierto y, en general, entornos de baja calidad ambiental y urbana.
- **Gestión de la adquisición y canalización de tierras urbanas para el uso residencial de los sectores de población de menor capacidad económica.** Los sectores de población de menor capacidad económica no deben quedar excluidos de los beneficios de vivir en áreas urbanas polifuncionales, es decir, lugares con acceso, en un espacio compacto, a vivienda, servicios y actividades económicas. Lo contrario implica que esta población se verá expuesta a sufrir mayores



costos económicos y de tiempo para movilizarse entre estas funciones, al tiempo que habitarán espacios de calidad reducida por la falta de esa diversidad.

Dado que el costo creciente del suelo urbano es uno de los factores más determinantes del riesgo de exclusión enunciado antes, es indispensable que el Estado, a través de la gestión política del MIVAH, procure el diseño e implementación de estrategias y mecanismos que le permitan identificar, adquirir y destinar terrenos urbanos para el desarrollo habitacional en proyectos de mejoramiento de barrios, bajo un enfoque de vivienda en altura, con usos mixtos y densos, especialmente cuando dichos terrenos pueden catapultar un programa de regeneración de zonas urbanas deterioradas o deprimidas, material y económicamente, de modo que la potencial plusvalía a generar por las inversiones públicas pueda ser empleada como carta de negociación de capital semilla con socios privados.

- **Localización de la inversión social y privada en vivienda.** Aun cuando el Estado no sea el que adquiera los terrenos directamente, debe administrar una estrategia de tierras para orientar la inversión en vivienda que se realice a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del Sistema Bancario Nacional. La localización actual de proyectos habitacionales propicia la generación de barrios lineales y de otros tipos en zonas periurbanas, con negativas implicaciones ambientales, económicas y sociales. Esto responde a una política de hecho sobre tierras que deriva del modo en que se aprueban y aplican recursos financieros, subsidiados o no, a los proyectos habitacionales que ofrece el sector privado.

En los sistemas de orientación, evaluación y aprobación de proyectos habitacionales sometidos por el sector privado al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Bancario Nacional, el MIVAH debe gestionar el uso de un modelo de análisis que incluya los costos de economía urbana no contemplados en el cálculo de costos directos de los lotes y viviendas. Se trata una serie de otros factores y costos asociados, tales como el de llevar los servicios urbanos a los nuevos conjuntos periféricos, el derivado de las necesidades de transporte de la población asentada o reasentada, el asociado con la accesibilidad a los servicios urbanos y a los sitios de empleo, el que genera la presión y sustitución de otros usos del suelo (que en ocasiones resultan más aptos para protección ambiental o para usos agro-productivos que para el uso residencial), o los impactos que se generan sobre los valores inmobiliarios y su posible repercusión sobre la accesibilidad habitacional de otros sectores de la población.

- **Administración estatal activa del recurso suelo para el mejoramiento de barrios y el redesarrollo urbano.** En caso de que el Estado sea el que adquiere tierras, deberá evitar su administración bajo un enfoque de banco pasivo, lo que en el pasado condujo a irremediables invasiones. Deberá amarrar estas adquisiciones a proyectos concretos de desarrollo, con especial atención al redesarrollo de barrios y zonas urbanas deprimidas. Es importante sustituir el enfoque pasivo de banco de tierras estatal por el de un moderno sistema de información y administración, diseñado para planificar



estratégicamente la adquisición de propiedades con base en el conocimiento del mercado inmobiliario y en la evaluación y clasificación oportunas de las condiciones físico-ambientales directas de los terrenos, y de las condiciones urbanas de sus entornos. Este sistema de administración de la tierra para los programas habitacionales y el desarrollo urbano deberá hacer uso inteligente de las ventajas que el Estado tiene de anticipar y aprovechar a su favor impactos por plusvalía, producto muchas veces de las mismas inversiones públicas en infraestructura vial y para otros servicios urbanos básicos.

El MIVAH deberá completar un inventario técnico y legal riguroso acerca de los terrenos estatales existentes, y realizar su evaluación y clasificación con miras a determinar su mejor aprovechamiento conforme a los programas y tipologías de soluciones del sector, particularmente lo que concierne al mejoramiento de barrios y la renovación urbana.

- **Gestión de terrenos estatales y asentamientos informales.** Muchos terrenos urbanos actualmente ocupados por barrios y asentamientos informales son del Estado (más del 50%). Cuando se trata de asentamientos que se han consolidado a lo largo de muchos años, el Estado debe facilitar el mejoramiento y legalización en los mismos sitios, bajo los argumentos que ya han sido expuestos antes sobre este tema.
- **Integración de la población al territorio.** En los planes, programas y proyectos de mejoramiento de barrios, el MIVAH, en coordinación con el BANHVI y las entidades del SFNV, así como en coordinación con las entidades financieras nacionales, bancarias y no bancarias, fomenta e implementa procedimientos que faciliten a las mujeres jefas de hogar el acceso, equitativo al de la población masculina, a subsidios y créditos para vivienda, así como el acceso a servicios urbanos básicos y de orden social.

Resultados Esperados:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EFE-A 2: Se ha incrementado el hábitat adecuado y la calidad ambiental de los asentamientos informales e irregulares, mediante una metodología nacional de gestión del riesgo, buenas prácticas ambientales y acciones preventivas en ordenamiento y	2.1. Se implementa en los asentamientos informales e irregulares una metodología integral para la gestión del riesgo y para la selección estratégica de terrenos, logrando la consolidación, formalización y regularización de los asentamientos y la disminución del déficit habitacional, por medio de los programas del SFNV, aportes de los gobiernos locales, de las instituciones que brindan servicios esenciales y la gestión multinivel.	Registro de asentamientos consolidados, formalizados y regularizados.



Resultados Esperados:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
planificación territorial.		
	2.2. Se reduce el riesgo ambiental y antrópico para los barrios con mayor exposición a dichos riesgos en todo el país.	Mapas de riesgo de la CNE.
	2.3. En los proyectos de mejoramiento de barrios se emplean materiales y sistemas constructivos amigables con el ambiente que no generen o que reducen distintas formas de contaminación.	Auditorías de calidad CFIA; certificaciones ambientales como Programa Bandera Azul Ecológica, Categoría Construcción Sostenible.
	2.4. El mejoramiento de barrios logra un aprovechamiento más efectivo de energías renovables.	Registro de asentamientos consolidados, formalizados y regularizados. Auditorías de calidad CFIA; certificaciones ambientales como Programa Bandera Azul Ecológica, Categoría Construcción Sostenible.
	2.5. El cambio climático y sus impactos ha sido estudiado e incorporado a la planificación del mejoramiento de barrios del país.	Evaluación de indicadores específicos sobre cambio climático y huella ecológica de las intervenciones.
	2.6. Orientaciones y regulaciones sobre el uso del suelo y los patrones de crecimiento contemplados en los programas y proyectos de mejoramiento de barrios reducen impactos negativos directos sobre recursos naturales fundamentales, tales como el agua (mantos acuíferos), los bosques, suelo de potencial agrícola, ecosistemas costeros entre otros.	Registros cartográficos y cumplimiento de normas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano (planes reguladores).
	2.7. El mejoramiento de barrios reduce la contaminación	Evaluación conforme a indicadores



Resultados Esperados:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	atmosférica, acústica y visual en las áreas urbanas.	específicos.
	2.8. La construcción que se realiza en los proyectos de mejoramiento de barrios en áreas urbanas conserva o restaura la cobertura vegetal y minimiza la impermeabilización de las superficies verdes, rescatando con ello el paisaje, evitando cambios micro climáticos y la modificación de patrones de escorrentía del agua de lluvia, entre otros impactos.	Evaluación conforme a indicadores específicos.
	2.9. El tamaño y crecimiento de los barrios, en términos de su cantidad de población y de la superficie construida, incluyendo edificaciones y espacios abiertos, es congruente con la capacidad soportante de su entorno natural.	Evaluación conforme a indicadores específicos.

Acciones estratégicas EFE-A 2:

- **Aplicación de una metodología de gestión del riesgo.** Se implementa en los asentamientos informales e irregulares una metodología integral para la gestión del riesgo y para la selección estratégica de terrenos, logrando la consolidación, formalización y regularización de los asentamientos y la disminución del déficit habitacional, por medio de los programas del SFNV, aportes de los gobiernos locales, de las instituciones que brindan servicios esenciales y la gestión multinivel.
- **Manejo de cobertura vegetal y superficies.** En la línea de cobertura forestal de los diferentes proyectos de mejoramiento de barrios, cabe impulsar corredores biológicos urbanos y la recuperación de áreas verdes.
- **Identificación de la capacidad de soporte del entorno.** El MIVAH, en consulta y coordinación con el MINAE y de otras agencias gubernamentales involucradas con el ambiente, diagnostica el crecimiento de los barrios del país, con especial atención al caso de los barrios informales en condiciones de precariedad y tugurio, en términos de su relación con la capacidad soportante del entorno natural, y formula planes y estrategias urbanas para orientar ese crecimiento en función de los menores costos y mayores beneficios físico-ambientales.



Resultados Esperados:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EFE-A 3: Las actividades económico-productivas de la población se desarrollan de modo competitivo, sostenible, en armonía con la función residencial y en complemento de los sistemas productivos, facilitando a las habitantes oportunidades para su desarrollo económico.	3.1. El mejoramiento de barrios permite a la población mejorar su oportunidad de acceso a fuentes de empleo o al desarrollo de actividades productivas en los sectores económicos primario, secundario y terciario.	Datos de empleabilidad a nivel local.
	3.2. El mejoramiento de barrios se desarrolla en el marco de un proceso sistemático de planificación, ejecución y evaluación, y se realiza por actores clave de los sectores público y privado en alianza.	Planes, programas y proyectos desarrollados.
	3.3. Se incrementa la calidad en la oferta de espacios públicos que resultan de intervenciones en mejoramiento de barrios, mediante programas como el del Bono Comunal.	Metros cuadrados de públicos y áreas verdes por habitante.
	3.4. Los procesos de planificación y gestión físico espacial y ambiental del mejoramiento de barrios cuentan con un sistema de información geográfica que facilita a los actores centrales de los sectores estatal, municipal y comunal producir, administrar y usar información físico-espacial y ambiental pertinente y actualizada.	SIG vinculados con implementación del modelo en sus diferentes escenarios.
	3.5. Los procesos de planificación y gestión físico espacial y ambiental del mejoramiento de barrios cuentan con un sistema de información geográfica que facilita a los actores centrales	SIG vinculados con implementación del modelo en sus diferentes escenarios.



Resultados Esperados:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	de los sectores estatal, municipal y comunal producir, administrar y usar información físico-espacial y ambiental pertinente y actualizada.	

Acciones estratégicas EFE-A 3:

- **Mejoramiento potencial económico de los barrios.** El MIVAH diagnostica, planifica y orienta el mejoramiento de barrios en aras de que la localización de la inversión en vivienda y desarrollo urbano se dé en concordancia con el potencial económico del territorio para generar empleos a los habitantes de los barrios meta:
 - Planes urbanos de escala sub-regional, regional y nacional son preparados o actualizados para conocer el potencial económico del territorio y orientar las inversiones del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio en sus proyectos de mejoramiento de barrios.
 - El MIVAH y el BAHVVI incorporarán la "vivienda productiva" a la oferta del Sistema Financiero Nacional de Vivienda en sus proyectos de mejoramiento de barrios, y realizarán las gestiones necesarias para eliminar los obstáculos que presente la regulación urbana local.
 - Paralelamente, el MIVAH propiciará la participación del sector universitario y tecnológico, en la investigación aplicada de diseños y sistemas constructivos apropiados para este concepto.



Estructura Político-Administrativa (EPA)

Objetivo específico EPA:

Fortalecer la articulación, gobernanza multinivel y las capacidades político-administrativas de los diferentes sectores, instituciones y organizaciones que deben involucrarse en las diferentes fases de gestión de los procesos de mejoramiento barrial, tanto a escala nacional como subnacional y local.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EPA 1: Se ha fortalecido la capacidad político-administrativa para ejecutar efectivamente la planificación y gestión institucional, sectorial y territorial del mejoramiento de barrios, en el marco de la Política Nacional del Hábitat 2020- 2040.	1.1. Se revisan los marcos institucional y legal necesarios que aseguren la intervención coherente y coordinada del mejoramiento de barrios, por parte de un conjunto de entidades y programas gubernamentales con responsabilidades e injerencia directa en estos campos.	Ajustes normativos propuestos e implementados.
	1.2. Se dispone de un marco institucional que implementa una efectiva coordinación con otros sectores de la administración pública, en aras de integrar recursos y esfuerzos en dirección al mejoramiento de barrios.	Ajustes normativos propuestos e implementados.
	1.3. La legislación, reglamentación y normativa urbanas son revisadas, ajustadas y unificadas, en consulta con las municipalidades, para facilitar el mejoramiento progresivo de barrios informales consolidados en condiciones de precario y tugurio, así como su progresiva integración a la ciudad.	Ajustes normativos propuestos e implementados.
	1.4. Los sectores público y privado acuerdan, implementan y operan mecanismos permanentes de coordinación de políticas, estrategias y	Productos concretos de los ámbitos de articulación y coordinación establecidos.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	acciones orientadas al mejoramiento de barrios.	
	1.5. El sector privado de la construcción se involucra, con el sector público, en el análisis, propuestas, implementación y evaluación de políticas, estrategias y herramientas para el mejoramiento de barrios.	Registros y acuerdos de participación del sector privado.
	1.6. Existe un proceso sistemático de elaboración de estudios de preinversión para la consolidación, mejoramiento y regularización de asentamientos en el marco del Modelo Mi Barrio.	Informes de preinversión.
	1.7. Se crean y operan formalmente instancias de consulta y coordinación para apoyar la función rectora de la persona Ministra en materia de mejoramiento de barrios, así como la coordinación entre miembros y participantes del Sector.	Registros, acuerdos y productos concretos de cada instancia de consulta y coordinación.
	1.8. El MIVAH y las municipalidades cuentan con mecanismos para establecer la condición jurídica e institucional de los asentamientos o barrios en condición de irregularidad jurídica y el grado de consolidación, para determinar las formas de tenencia del suelo desde el punto de vista de su origen (mercado o informal), y para establecer si están considerados en el levantamiento catastral.	Registros catastrales y otras bases de datos georreferenciadas.
	1.9. La legislación, reglamentación y normativa urbanas son revisadas, ajustadas y unificadas por el MIVAH, con apoyo del INVU y en consulta con las municipalidades, para facilitar el mejoramiento	Instrumentos normativos de renovación urbana y normas de excepción actualizados.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	progresivo de barrios informales consolidados en condiciones de precario y tugurio, así como su progresiva integración a la ciudad.	
	1.10. La capacidad de coordinación en mejoramiento de barrios entre los sectores estatal, municipal y comunal es fortalecida.	Registros, acuerdos y productos concretos de cada instancia de consulta y coordinación.

Acciones estratégicas EPA 1:

- **Revisión de los marcos institucional y legal del sector.** En la estructuración del sector, la persona Ministra Rectora deberá considerar la necesidad de que los campos y componentes estructurales de la intervención para mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios sean abordados por un conjunto de entidades y programas gubernamentales con facultades, responsabilidades e injerencia directa en ellos.
- **Visión y funcionalidad sistémica.** En la estructuración del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, la persona Ministra Rectora deberá considerar la necesidad de que las principales funciones implicadas en los procesos del mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios nacional sean ejecutadas con visión de conjunto y directividad sistémica por las entidades y programas gubernamentales con facultades, responsabilidades e injerencia directa en esas funciones. Estas funciones cruzan todas las escalas de intervención y todos los componentes estructurales planteados antes.
- **Consulta y coordinación.** Para afinar y consolidar la rectoría ministerial, el MIVAH estructurará y fortalecerá los mecanismos de consulta, seguimiento, coordinación y evaluación de las políticas y programas de mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios, en correspondencia con la estructura sectorial y de la PNH.
- **Revisión y ajustes al marco institucional y legal para operar sistemas de planificación y gestión.** El MIVAH emitirá directrices que aseguren que los programas y proyectos de mejoramiento de barrios se planifican y gestionan conforme a un enfoque sistémico integrado, interdisciplinario y estratégico, cubriendo aspectos físico-espaciales, ambientales, socio económicos y político administrativos.
- **Revisión y ajustes al marco legal para atender a los asentamientos informales.** El MIVAH y las municipalidades, las



últimas a través de sus oficinas de catastro, definirán en el corto plazo los parámetros institucionales que se utilizarán para determinar la naturaleza consolidada del asentamiento o barrio. En el caso de las municipalidades, éstas aprovecharán como recurso legal el Código Municipal, que les permite la reglamentación para establecer los parámetros para la determinación de la condición de consolidado del asentamiento o barrio.

- **Revisión de legislación y normativa urbana.** En el tanto no se hayan realizado las reformas legales necesarias, el MIVAH y el INVU, procurarán la designación de zonas especiales dentro del ordenamiento territorial, para poder implementar normativas de excepción en la renovación urbana y en la reglamentación atinente a la atención de asentamientos informales consolidados.

La metodología y reglamentación anteriores deben fundamentarse en la construcción de normas de desempeño, más que en normas absolutas predeterminadas, como ocurre en el actual modelo regulador.

- **Fortalecimiento de la capacidad de coordinación.** En materia de mejoramiento de barrios, las gestiones de coordinación de las entidades gubernamentales entre sí y de ellas con las municipalidades, con las comunidades y con otras instancias de la sociedad civil, tendrán al MIVAH como órgano rector orientador.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EPA 2: Se ha fortalecido la capacidad político-administrativa de los gobiernos locales y las comunidades para ejecutar efectivamente la planificación y gestión del mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios, en el marco de políticas y planes cantonales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.	2.1. Las municipalidades y organizaciones comunales son capacitadas en la preparación y administración de planes locales cantonales de vivienda y mejoramiento de barrios y los incorporan como parte de su desarrollo y regulación urbanas.	Registros de actividades de capacitación y evidencias de vinculación operativa.
	2.2. Las municipalidades propician la integración y participación de las organizaciones comunales existentes en los asentamientos informales e irregulares objeto de programas de consolidación, mejoramiento y regularización, mediante una adecuada articulación multinivel con los actores involucrados en el proceso.	Registros de participación y encuestas de satisfacción.
	2.3. Las municipalidades utilizan las formas de	Esquemas formales de



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	organización que le brinda el ordenamiento Jurídico para organizarse en materia de mejoramiento barrial.	gobernanza participativa del MIB.
	2.4. Las municipalidades conocen la evolución del medio urbano y la localización de los desarrollos urbanos presentes y futuros, con el fin de construir los lineamientos para el logro de una metodología adecuada en materia de tenencia de la tierra.	Información georreferenciada y planes reguladores y/o planes estratégicos actualizados y vigentes.
	2.5. Las municipalidades establecen mecanismos y métodos para implementar soluciones alternativas de conflictos entre organizaciones, teniendo la paz social como uno de los pilares fundamentales en los procesos de mejoramiento de barrios.	Registros de procesos de capacitación e implementación de RAC.

Acciones estratégicas EPA 2:

- **Capacitación a las municipalidades para preparar planes cantonales de mejoramiento de barrios.** El MIVAH, en coordinación directa con el IFAM, el INVU y otras entidades gubernamentales, prestará el apoyo técnico gubernamental requerido para implementar y poner en práctica un programa de capacitación municipal en materia de preparación y administración de planes locales cantonales de mejoramiento de barrios. Esta capacitación se diseñará y ejecutará considerando el desarrollo de algunos planes como proyectos piloto de capacitación, tomando una muestra representativa de cantones urbanos, semiurbanos y rurales, de modo que se pueda sistematizar el proceso y replicar en otras municipalidades. La sistematización debe derivar en manuales, guías u otros instrumentos audiovisuales que faciliten el proceso de capacitación.
- **Coordinación de Gobiernos locales con agencias gubernamentales.** El MIVAH y las municipalidades implantarán nuevas formas de estimular y de asegurar formalmente la participación y compromiso de las municipalidades en torno a los procesos de mejoramiento de barrios que se impulsan con el Bono Comunal. Lo anterior implica facilitar la participación municipal desde las primeras fases de planificación y diseño de los proyectos, incluyendo procesos de capacitación y organización para



asegurar una participación más efectiva y sostenida en el tiempo.

Es necesario lograr que las municipalidades participen activamente en las distintas fases del Bono Comunal y se comprometan con el aporte de una parte de los recursos, incluyendo acuerdos municipales que aseguren los recursos necesarios para la fase de mantenimiento de las obras a realizar. Estos acuerdos deben tener carácter vinculante para la institución, independientemente de los cambios de alcaldes o de otras autoridades de turno.

- **Consulta y coordinación sectorial.** El MIVAH promoverá la consulta y coordinación del sector con las municipalidades, para coordinar recursos y acciones en materia de mejoramiento de barrios. Los proyectos de mejoramiento de barrios serán enfocados y coordinados por el MIVAH con las municipalidades correspondientes, bajo un enfoque y estrategia de renovación urbana, de modo que los proyectos conlleven un valor agregado al desarrollo habitacional y urbano local.
- **Integración organizativa comunitaria.** Las municipalidades auspician lineamientos de política para que la participación de la comunidad se lleve a cabo a través de formas organizativas eficientes que representen la voluntad y los intereses generales de los diversos sectores de la comunidad. Las municipalidades gestionan el enlace entre los sectores comunales, municipales y estatales para lograr una coordinación institucional permanente.
- **Gestión de conflictos comunitarios.** La Municipalidad, por la vía reglamentaria y a corto plazo, establecerá las formas en que eventualmente se deben solucionar los conflictos dentro de la comunidad, y/o la comunidad con respecto a la Municipalidad y el Estado. Para esto, tendrá como recurso legal la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, así como el apoyo de diversos órganos no gubernamentales debidamente capacitados y autorizados para dirigir procesos de solución alternativa de conflictos. La legitimidad de las organizaciones sociales debe ampararse a la obligación reglamentaria de someterse a los procesos de solución alternativa de conflictos.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EPA 3: Se han creado y reforzado mecanismos de coordinación y participación del sector privado en la planificación y gestión de proyectos de mejoramiento de	3.1. Los sectores público y privado acuerdan, implementan y operan mecanismos permanentes de coordinación de políticas, estrategias y acciones orientadas al mejoramiento de barrios.	Registros de acuerdos, convenios, cartas de entendimiento o afines.
	3.2. El sector privado de la construcción se involucra, con el sector público gubernamental, en el análisis, propuesta,	Registros de participación y acuerdos del sector privado.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
barrios del país.	implementación y evaluación de políticas, estrategias y herramientas para el mejoramiento de barrios.	
	3.3. Se incrementa la cantidad y diversidad de participantes en los procesos de concurso y licitación para desarrollar planes y proyectos de mejoramiento de barrios y, con ello, se incrementa la calidad y disponibilidad de las ofertas.	Cantidad y diversidad de oferentes en procesos de licitación pública y contrataciones.

Acciones estratégicas EPA 3:

- **Fomento de concursos y licitaciones.** El MIVAH, con el BANHVI establecerán mecanismos para fomentar la participación en concursos y licitaciones de más empresas, profesionales y organismos especializados en materia de planificación física y diseño, con énfasis en la calidad espacial y de los comportamientos socio espaciales. Esta participación debe aprovecharse para ir generando un banco de proyectos e ideas innovadoras, para incrementar la competencia y para proyectar la oferta más allá de aspectos puramente técnico-constructivos en los cuales radica el actual énfasis.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EPA 4: Se ha fortalecido la capacidad político-administrativa de la sociedad civil para participar efectivamente en la planificación y gestión del mejoramiento de barrios del país.	4.1. Las organizaciones comunales y sus miembros, con injerencia en programas y proyectos de mejoramiento de barrios, mejoran su capacidad de concertación y las formas de expresión, comunicación e interpretación en temas como movilidad y transporte, espacio público, imagen de ciudad, seguridad y convivencia, servicios públicos y medio ambiente, funcionario y ciudadano.	Herramientas aplicadas en procesos de consulta y gestión participativa.
	4.2. Las organizaciones no gubernamentales involucradas en vivienda y asentamientos humanos profundizan conceptos y métodos para fomentar prácticas de ayuda	Herramientas aplicadas en procesos de consulta y gestión participativa.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	mutua y autoconstrucción asistida en proyectos de mejoramiento de barrios, así como métodos y técnicas de participación comunal y fortalecimiento organizacional local en el mejoramiento de barrios.	
	4.3. Acciones de intervención para el mejoramiento de barrios, incluyendo componentes de capacitación y organización de comunidades meta y de otros actores estratégicos, son elaboradas con base en el desarrollo de experiencias piloto locales.	Registro de procesos y proyectos piloto, acciones y resultados concretos.
	4.4. Actores de la sociedad civil, interesados y operando en vivienda y asentamientos humanos, son consultados y participan en la formulación de los planes y programas de mejoramiento barrial.	Registros de procesos de consulta y gestión participativa.
	4.5. Las comunidades conocen información y tienen acceso a capacitación y asistencia acerca de la institucionalidad del país, lo cual les ayuda a crear y fortalecer sus organizaciones, así como a emplear mecanismos de comunicación y coordinación entre ellas para el mejoramiento de barrios.	Evidencias de participación, actividades de fortalecimiento de capacidades y encuestas de satisfacción.
	4.6. Se asegura una participación equitativa de las mujeres en los procesos y las organizaciones orientadas al mejoramiento de barrios.	Evidencias de participación, actividades de fortalecimiento de capacidades y encuestas de satisfacción.

Acciones estratégicas EPA 4:

- **Coordinación con organizaciones comunitarias.** El MIVAH diseñará y desarrollará, en alianza con estas organizaciones comunales, y con apoyo de organizaciones no gubernamentales interesadas y de DINADECO, un programa de cultura y



pedagogía ciudadana (pedagogía del hábitat) para el mejoramiento de barrios.

- **Formulación de planes y proyectos piloto.** El MIVAH desarrollará planes, programas y proyectos de mejoramiento de barrios. Extenderá la experiencia en proyectos piloto a otros casos aplicando los principios y funciones del modelo de intervención generado con instrumentos de capacitación y de fortalecimiento organizacional de las comunidades meta.
- **Acceso a la información y la capacitación.** Amparados en recursos tales como el Código Municipal, la Ley de Planificación Urbana y la Ley Orgánica del Ambiente, instrumentos que procuran y establecen mecanismos de participación ciudadana, el MIVAH, en asocio con DINADECO, las municipalidades y otras entidades públicas y no gubernamentales orientadas a la capacitación, en el corto plazo crearán programas continuos de capacitación y asistencia comunal para:
 - Un mejor conocimiento de las diferentes instituciones estatales y municipales en su proceso de constitución y fortalecimiento de organizaciones destinadas al mejoramiento de barrios.
 - Fomentar el conocimiento y aplicación de los recursos que facilita el ordenamiento jurídico costarricense en cuanto a una serie de formas organizativas entre las cuales se ubican, las asociaciones de Desarrollo Integral, las Asociaciones Cooperativas, las Asociaciones comunes, las Fundaciones, las cuales son las más usadas por las comunidades en los intentos por lograr un mejoramiento barrial.
 - Fomentar el conocimiento y desarrollo de mecanismos de comunicación y coordinación entre los distintos tipos de organización comunal, municipal y gubernamental nacional orientados al mejoramiento de barrios, con miras a una acción integrada en el territorio de actores responsables de distintos ámbitos de intervención.



Estructura Económico-Financiera (EEF)

Objetivo específico EEF:

Incrementar la capacidad intersectorial de acceso a fuentes diversas de recursos, así como de orientar más estratégica y efectivamente las inversiones destinadas a los procesos de diagnóstico, planificación y gestión de los programas de atención para el mejoramiento de barrios.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EEF 1: Se ha establecido un Programa Nacional de Mejoramiento de Barrios, que orienta la asignación y gestión de recursos financieros para darle profundidad, eficacia y eficiencia real a la planificación y gestión territorial y sectorial del mejoramiento de barrios, en el marco de la Política Nacional del Hábitat.	1.1. Se crea el Programa Nacional de Mejoramiento de Barrios a través del MIVAH y el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, con el apoyo de los municipios, dando énfasis particular a las comunidades, distritos y cantones donde existan asentamientos informales en situación de tugurio y precario.	Programa MIB oficializado.
	1.2. Se crea una forma operativa integrada para coordinar los recursos económicos y financieros a destinar para el mejoramiento de barrios, así como las responsabilidades y competencias de los diferentes sectores.	Modelo de gestión operando.
	1.3. Se mejora el impacto social y la eficiencia y eficacia de la inversión social del Estado que fortalece la inclusión social y económica de los beneficiados al incrementar el valor del activo más importante en la mayoría de las familias costarricenses: su vivienda.	Métricas e indicadores según factores de la vivienda adecuada.
	1.4. El Sector Vivienda, Hábitat y Territorio mejora su conocimiento acerca de la cantidad de recursos financieros requeridos por los distintos tipos de demanda cuantitativa y cualitativa en	Programas y presupuestos definidos según periodos.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios, así como su programación temporal, según la celeridad con la que se procurará atender dicha demanda.	
	1.5. Se mejoran los diagnósticos institucionales sobre las necesidades de infraestructura en los barrios meta del programa de mejoramiento de barrios, para realizar una planificación financiera efectiva que identifique la oferta institucional y el déficit a cubrir, haciendo énfasis en aquellos asentamientos informales que se encuentran en un estado de deterioro avanzado y que por su estatus legal se dificulta el acceso a recursos públicos.	Informes de diagnósticos con referencia a costos de inversión.
	1.6. El Sistema Financiero Nacional de Vivienda (SFNV) incrementa su capacidad de captación de recursos financieros para el mejoramiento de barrios, en el marco de la Política Nacional del Hábitat, a través de una gestión bancaria mejorada por parte del Banco Nacional Hipotecario de Vivienda (BANHVI).	Planes y estrategias específicas del BANHVI en esta materia.
	1.7. El Programa de Mejoramiento Barrial posee contenido presupuestario.	Planes presupuestarios anuales y plurianuales (de diversas entidades).
	1.8. Proyectos de mejoramiento de barrios en asentamientos humanos específicos se realizan con recursos planificados y ejecutados a partir de distintos programas de mejoramiento, incluyendo el Bono Comunal, el BFV y otros programas	Planes presupuestarios anuales y plurianuales (de diversas entidades).



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	sociales.	
	1.9. Las comunidades de los barrios metas se organizan para facilitar su aporte de recursos a los programas de mejoramiento de barrios que se realicen bajo el Bono Comunal u otras modalidades. Estos recursos incluyen no sólo la contabilización de la inversión realizada por la comunidad durante el tiempo de ocupación del barrio, sino del aporte de mano de obra, materiales u otros para los proyectos que se emprendan.	Contrapartidas comunitarias incorporadas en los presupuestos.

Acciones estratégicas EEF 1:

- **Participación de organismos especializados de carácter financiero y económico.** Las instituciones del Estado se comprometen a coordinar, identificar y programar los recursos económicos, financieros y humanos para la implementación de un programa integrado de mejoramiento de barrios. El MIVAH asume el rol de liderazgo para la coordinación de los recursos financieros, económicos, técnicos y humanos a nivel nacional para la implementación de un Programa de Mejoramiento de Barrios. Las municipalidades gestionarán e implementarán los programas locales de mejoramiento, a través de un programa integrado y participativo de intervención coordinando e intermediando con la Comisión Técnica Interinstitucional y las organizaciones comunales.
- **Conocimiento e información de los recursos financieros requeridos.** El MIVAH, en coordinación con el BANHVI, desarrolla y mantiene actualizados modelos de análisis y bases de datos sobre los costos de mercado de las soluciones que demandan la población y los barrios meta, así como de su accesibilidad económica a esas soluciones en el mercado crediticio y a través de la oferta de los programas gubernamentales públicos, para determinar los montos y características de los programas subsidiados y no subsidiados por el SFNV.
- **Elaboración de diagnósticos y definición de la demanda.** Se establece un sistema de planificación efectiva que permite la programación financiera y aportación institucional y privada para los programas de mejoramiento.



- **Habilitación de instrumentos fiscales.** Como aporte al establecimiento de un programa para la gestión de recursos fiscales municipales destinados al mejoramiento de barrios, el MIVAH propicia el estudio y formulación de un método de cálculo del valor económico agregado como resultado del Bono Comunal, los montos proporcionales de recursos que la municipalidad habrá de aportar y los mecanismos para ese aporte. El mejoramiento de barrios conlleva un proceso de formalización de asentamientos informales, creando propietarios y propiedades, al tiempo que se agrega valor económico y fiscal al territorio intervenido, gracias a mejores viviendas y servicios urbanos. Todo ello crea y fortalece la base fiscal municipal, por lo cual es necesario que las municipalidades contribuyan con una parte de los recursos que demandan los proyectos de mejoramiento de barrios que se desarrollan en los territorios bajo su jurisdicción.
- **Gestión de programas financieros para el mejoramiento de barrios.** Los recursos del Bono Comunal se aplican en forma coordinada e integrada en unidades territoriales de población meta, con otros de orden público y privado que apuntan a mejorar componentes del modelo de mejoramiento de barrios.
- **Organización y aporte de los barrios.** EL MIVAH fomentará, a través de programas de capacitación en mejoramiento de barrios, el conocimiento de las organizaciones y líderes comunales acerca de la naturaleza de los recursos que los proyectos de mejoramiento demandan en sus distintas fases. Así como las formas organizacionales y métodos de gestión aplicables para canalizar recursos comunales.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EEF 2: El Modelo Mi Barrio cuenta con fuentes de recursos constantes y diversas que le permiten alcanzar sus objetivos y disminuir el déficit habitacional, mediante la programación y ejecución de inversiones en concordancia y proporción con las prioridades de las demandas cuantitativas y cualitativas de	2.1. El subsidio directo del SFNV constituye una opción viable, financieramente sostenible y bien focalizada en términos socioeconómicos y territoriales, en beneficio de los sectores de ingresos bajos y medio bajos sin capacidad de acceso a un crédito para resolver sus necesidades de vivienda como parte de su mejoramiento barrial.	Datos y estadísticas del SFNV.
	2.2. Se mantiene un financiamiento público y sostenible, a escala nacional y municipal, para promover, gestionar y concretar los procesos de participación organizada, comunitaria, municipal e interinstitucional para el	Presupuestos programados para el MIB.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
todos los sectores socioeconómicos en el territorio nacional.	mejoramiento de barrios a nivel sociocultural.	
	2.3. El MIVAH define prioridades al BANHVI en la programación y ejecución de recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con base en un conocimiento objetivo y actualizado de las demandas cuantitativas y cualitativas en materia de mejoramiento de barrios, vivienda y asentamientos humanos.	Programas y presupuestos del SFNV.
	2.4. El BANHVI programa y gestiona la ejecución de los recursos del SFNV, a través de las entidades autorizadas del SFNV, en concordancia con las prioridades que dictan los programas de mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios, en el marco de la Política Nacional del Hábitat.	Planes presupuestarios anuales y plurianuales (de diversas entidades).
	2.5. El sector privado consultor, desarrollador y constructor de vivienda y de urbanizaciones es estimulado para una mayor participación en la ejecución de los programas y proyectos de mejoramiento de barrios, bajo el marco de prioridades definidas.	Planes presupuestarios anuales y plurianuales (de diversas entidades).
	2.6. Las municipalidades incrementan la disponibilidad de recursos presupuestarios para el mejoramiento de barrios y los ejecutan con mayor efectividad.	Planes presupuestarios anuales y plurianuales (de diversas entidades).

Acciones estratégicas EEF 2:

- **Definición de prioridades.** El gobierno define las prioridades de la Estrategia Mi Barrio y son incluidas en la programación y ejecución de recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con base en un conocimiento objetivo y actualizado de las demandas cuantitativas y cualitativas en materia de mejoramiento de barrios, vivienda y asentamientos humanos.



- El MIVAH realiza y mantiene actualizados estudios sobre el estado de la demanda insatisfecha en mejoramiento de barrios, cuantitativa y cualitativa, así como del tipo y monto de recursos financieros requeridos para satisfacerlas.
- **Programación y gestión de recursos de acuerdo con priorización en el marco de la política.** El BANVI incrementa significativamente la participación de las entidades autorizadas del SFNV en la ejecución de recursos orientados a programas de mejoramiento barrial, así como de mejoramiento, ampliación, reparación y terminación de viviendas. El BANHVI estudia la factibilidad e implementará un monto mayor en reconocimiento de los trámites que realizan las entidades autorizadas para tramitar subsidios destinados a programas tipo RAMT.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado EEF 3: Se ha mejorado la capacidad gubernamental en la planificación, gestión y financiamiento de tierras para los programas de mejoramiento de barrios y erradicación de tugurios.	3.1. Los asentamientos humanos objeto de mejoramiento están planificados y regulados para permitir la coexistencia armónica y sostenible de los usos del suelo destinados a las funciones residencial y económico-productiva.	Planes y regulaciones establecidas en las zonas de intervención.
	3.2. Se promueven programas de gestión de suelo público con sistemas de tenencia alternativa para los sectores de escasos recursos, a través de programas de vivienda progresiva que impulsan un desarrollo urbano ordenado y maximice los beneficios de la inversión de	Programas específicos en esta materia.
	3.3. Se crean mecanismos fiscales y financieros que incentivan el uso eficaz del suelo e incrementan la densidad por kilómetro cuadrado en las áreas urbanas de baja densidad.	Mecanismos establecidos en planes estratégicos, normas regulatorias y/o afines.

Acciones estratégicas EEF 3:

- **Adquisición de lotes y ordenamiento urbano.** Se coordinarán los programas de compra de lote individual establecidos por el SFNV, con criterios que contribuyan al reordenamiento urbano y se establecerán alianzas públicas y privadas. En este



sentido, cuando la demanda lo exija, se fomentará la coexistencia de la vivienda con fines residenciales y productivos.

- **Compra de suelo y tenencia alternativa.** Se mejorará la accesibilidad a la tenencia de la tierra con sistemas alternativos a sectores sociales marginados y su inserción al mercado formal. Serán establecidos programas para financiamiento de compra de lotes, con programas de propiedad colectiva y cooperativa, por parte del SFNV y el SFN, en áreas definidas conjuntamente por el MIVAH, INVU y la Municipalidad a través de los planes reguladores.
- **Definición de mecanismos para uso eficaz del suelo.** Se priorizará la realización de proyectos y compras de terrenos en áreas urbanas con inversiones de infraestructura y servicios disponibles. Asimismo, se incentivará el mercado de tierras para un uso más racional del suelo y evitar el crecimiento horizontal de las zonas urbanas y rurales.



Estructura Sociocultural (ESC)

Objetivo específico ESC:

Fortalecer las capacidades de organización y gestión de las comunidades y habitantes de los barrios atendidos, mediante el desarrollo de planes y programas formulados a partir de procesos participativos eficaces, que garanticen representación equitativa, diversa y democrática de los grupos y segmentos de la población interesada en el mejoramiento de sus hábitats.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado ESC 1: Se ha promovido, a través de la gestión de los programas de mejoramiento de barrios, la organización local y el aporte y coordinación interinstitucional, a partir de la creación de agendas y planes concertados desde un proceso previo de sensibilización, promoción y organización, tanto en las comunidades, como en las municipalidades y las instituciones.	1.1. Se desarrollan planes integrales con soluciones sinérgicas que tienen efectos directos y colaterales en un número significativo de problemas de los barrios y comunidades.	Planes formulados y problemas específicos resueltos o en vías de resolución.
	1.2. Se fomenta en las comunidades una reflexión y una capacitación tendiente a que las organizaciones puedan desarrollar políticas y estrategias de sostenibilidad, tanto de la organización misma como de sus proyectos de mejoramiento.	Registros de actividades participativas y sus resultados.
	1.3. Los procesos de mejoramiento de barrios, bajo un enfoque participativo, ayudan a generar bases socioculturales sólidas para el desarrollo de organizaciones comunitarias democráticas, capacitadas y sostenibles.	Evidencias del desarrollo y/o fortalecimiento de las organizaciones socio-comunitarias locales.
	1.3. Los procesos de mejoramiento de barrios, bajo un enfoque participativo, ayudan a generar bases socioculturales sólidas para el desarrollo de organizaciones comunitarias democráticas, capacitadas y sostenibles.	Evidencias del desarrollo y/o fortalecimiento de las organizaciones socio-comunitarias locales.
	1.5. Se mejoran significativamente las condiciones de	Indicadores objetivos y percepción



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
	seguridad en espacios públicos y privados del barrio, incorporando dentro de la vida cotidiana de la población y familias de los barrios una cultura de paz y respeto mutuo.	de seguridad.

Acciones estratégicas ESC 1:

- **Conformación de redes interinstitucionales.** Se conformarán y consolidarán redes interinstitucionales como gestoras de la articulación de los proyectos. En las redes participarán representantes municipales y de las organizaciones locales.
- **Articulación de la demanda y la oferta de mejoramiento barrial.** Se articulará la demanda y la oferta en una sola estrategia de participación y gestión, partiendo de los problemas más sentidos, con altos niveles de integración comunitaria y de coordinación interinstitucional.
- **Aplicación de enfoque participativo.** La participación de comunidades, municipios e instituciones del Gobierno Nacional estarán enmarcadas por los siguientes principios: Atención integral e integrada al mejoramiento sociocultural de los barrios; promoción de la organización ciudadana y la coordinación interinstitucional y municipal en barrios y cantones; gestión y apropiación del espacio público a través de la participación organizada de los barrios; enfoque territorial y mejoramiento de la calidad del hábitat social; promoción de la cultura urbana y el derecho a la ciudad; coordinación e integración interinstitucional; acción planificada en consonancia con la planificación municipal y nacional; sostenibilidad social, ambiental y económica de los proyectos de mejoramiento barrial; generación de espacios urbanos de calidad.; perspectiva de género; diseño y accesibilidad universal.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado ESC 2: En el desarrollo y gestión de los programas de mejoramiento de barrios y erradicación de	2.1. Las necesidades y expectativas de los distintos grupos de la población meta son traducidos efectivamente en una oferta de tipología de espacios públicos cuantitativa y cualitativamente diversa, en correspondencia con su diversidad socioeconómica y	Catálogo de espacios públicos creados o mejorados.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
tugurios se han considerado las necesidades culturales y socioeconómicas de la población migrante, juventud, niñez, personas adultas mayores, personas con discapacidad, comunidades indígenas y afrocaribeñas con la diversidad necesaria en tipologías, distribución de espacios y demás factores asociados a los espacios habitacionales y comunales.	cultural.	

Acciones estratégicas ESC 2:

- **Fortalecimiento de la identidad e integración comunitaria.** Se crearán y fortalecerán redes sociales de confianza entre vecinos y vecinas de los barrios, entre los barrios que conforman los asentamientos, y entre sus dirigencias.
- **Fomento de la cultura urbana participativa.** Se elevarán los niveles cuantitativos y cualitativos de participación de diferentes sectores de la población en el diseño, planeamiento, ejecución, gestión y sostenibilidad de programas y proyectos de mejoramiento barrial, creando espacios innovadores de participación directa.

Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
Resultado ESC 3: Se ha generado un sistema nacional y sistemas municipales de información de mejoramiento	3.1. Se genera información objetiva, actualizada, vigente, oportuna, longitudinal, clara y de fácil acceso sobre la situación de los barrios informales, a nivel cantonal y de país. Se crean, además, las competencias necesarias en las comunidades, municipalidades e instituciones del	Sistemas de información, bases de datos y/u observatorios creados y operando.



Resultado Esperado:	Indicadores:	Fuentes de Verificación:
de barrios que integra bases de datos institucionales, dentro de una perspectiva de desarrollo territorial y urbano, así como mecanismos de priorización de asentamientos, mediante el análisis de los datos y el estudio de las características propias de cada comunidad, para facilitar la toma de decisiones y orientar la adecuada inversión de los recursos públicos.	Estado directamente vinculadas al mejoramiento de barrios para tener acceso e interpretar dicha información.	
	3.2. La selección de los barrios en donde el Estado invertirá recursos para su mejoramiento, planificación, monitoreo y evaluación es fundamentada en información objetiva y veraz, recolectada, seleccionada y elaborada bajo parámetros técnicos.	Sistemas y/o mecanismos de priorización y selección creados y operando.
	3.3. Se cuenta con un catálogo de asentamientos informales e irregulares actualizado, que determina las condiciones particulares de cada asentamiento y define lineamientos para su intervención.	Catálogo de asentamientos informales creado y operando.
	3.4. Se cuenta con una metodología de priorización para la focalización objetiva y adecuada de los esfuerzos e inversiones para la atención de asentamientos informales y mejoramiento de barrios.	Metodología de priorización creada y operando.

Acciones estratégicas ESC 3:

- **Producción y gestión de información objetiva.** Se realiza un sondeo que permita identificar las instituciones públicas y de sociedad civil y las organizaciones comunitarias presentes en el barrio; funcionarios (as) clave; líderes de opinión y dirigencia comunal y sus recursos de poder: capacidad de movilización y aglutinamiento de diversos sectores, información y conocimiento, relaciones con otros poderes, capacidad para darle sentido a la acción comunitaria, movilización de recursos. Es estratégico conocer su percepción sobre el mejoramiento de barrios y sus relaciones con actores clave; antecedentes de mejoramiento en el barrio y sus resultados; las formas en que se integra y participa la comunidad. Lo que se buscará es tener información para iniciar con el proceso de convocatoria de actores y generar de forma efectiva la motivación y los primeros acuerdos. En la fase inicial se montará el sistema de comunicación, que permita a la organización mantener un flujo de ida y vuelta constante de información relevante entre los diferentes actores del proceso, de tal forma que la coordinación fluya sin mayores obstáculos.



- **Producción de un catálogo de asentamientos.** Se mantendrá un catálogo de asentamientos informales e irregulares actualizado, que determine las condiciones particulares de cada asentamiento y define lineamientos para su intervención.
- **Formulación de una metodología de priorización.** Se desarrollará y mantendrá una metodología de priorización para la focalización objetiva y adecuada de los esfuerzos e inversiones para la atención de asentamientos informales y mejoramiento de barrios.



XI. GESTIÓN DEL MODELO

La gestión del Modelo MI BARRIO se implementará en el marco de la estructura de gestión de la PNH, conformado por el Sistema Nacional del Hábitat, sus secretarías técnicas y sus instancias de coordinación. Es importante mencionar que MI BARRIO no procura crear mecanismos adicionales de gobernanza, sino que plantea partir de los ya existentes y darles herramientas más específicas para avanzar en los aspectos atinentes al mejoramiento del hábitat y la atención de asentamientos informales e irregulares.

Los planes y programas de inversión asociados al Modelo deberán formularse desde las competencias y capacidades de los entes involucrados (*stakeholders*), implementando esfuerzos de evaluación constante y sistemática debidamente alineados, asimismo, con los de la PNH y su modelo de gestión, bajo la premisa de que todo modelo y plan son perfectibles y deben estar en permanente monitoreo y ajuste, de acuerdo con los avances, hallazgos e incluso cambios (estructurales o coyunturales) en las circunstancias de los entornos internacional, nacional subnacionales.

La implementación de este Modelo deberá llevarse a cabo de manera conjunta entre las instituciones del Gobierno Central que tienen competencias en materia de atención de asentamientos humanos, los gobiernos locales, en los que recae la administración directa de los territorios, organizaciones comunitarias y de la sociedad civil, cuya participación efectiva es clave en estos procesos, así como otros entes y organizaciones de los sectores privado, académico, gremial y no-gubernamental, que tienen por misión y capacidad múltiples posibilidades de aportar conocimiento técnico, insumos, ideas y recursos para la formulación y gestión de planes, programas y proyectos atinentes al mejoramiento barrial. Adicionalmente, es crucial considerar la participación de la cooperación internacional - representada en agencias técnicas, organismos multilaterales y otros afines-, con potenciales apoyos en forma de fondos no reembolsables y financiamiento para proyectos de impacto, asistencia técnica y otros mecanismos de colaboración, que incluyen también el intercambio de experiencias y fortalecimiento de capacidades a partir de buenas prácticas y lecciones aprendidas a nivel internacional.

Existen vías y mecanismos, aún en medio de la difícil coyuntura fiscal que atraviesa el país, para financiar programas de este tipo. Se puede impulsar, por ejemplo, la posibilidad de que organismos multilaterales aporten capital semilla para desarrollar proyectos e inversiones de impacto que puedan generar, a su vez, efectos demostrativos en proyectos de integración sociourbanística. Estas inversiones pueden habilitar vehículos financieros de crédito y subsidio que apoyen a gobiernos locales en procesos de rehabilitación de asentamientos informales. Los entes municipales pueden asumir el compromiso de repagar dichos empréstitos a largo plazo, apoyándose en mecanismos como el cobro de impuestos y la implementación de instrumentos de gestión del suelo, tales como la captura de plusvalía que las mismas obras de mejoramiento urbano tienden a generar en el entorno, o el cobro por nuevos potenciales de edificabilidad creado mediante procesos de rezonificación.

Por décadas, el Sistema Financiero para la Vivienda ha generado plusvalías en todas las regiones del país mediante la habilitación de suelo urbano, desarrollo de proyectos habitacionales y el impulso a nuevos mercados inmobiliarios, sin que haya recuperado parte de estos o participado de los beneficios que sus mismas inversiones generan en el entorno;



esto podría significar muchísimas más viviendas y proyectos de renovación urbana. Las mismas comunidades pueden participar también aportando contrapartidas, ya sea en especie o económicas. De igual manera, el financiamiento externo para el desarrollo de este tipo de proyectos puede potenciarse con la atracción de bonos verdes y bonos sociales, que garanticen a su vez la implementación de mecanismos de mitigación de riesgos y la transparencia en todas las etapas del proceso.

Sistema Nacional del Hábitat (SNH)¹⁹

El modelo de gestión de la PNH parte de la Secretaría de Planificación Sectorial (SPS) de Vivienda, Hábitat y Territorio. La SPS es la encargada de definir el Sistema de Indicadores de Seguimiento y Evaluación y realizar las coordinaciones necesarias para cumplir los objetivos de la Política.

Esta Política se implementa mediante la creación del Sistema Nacional del Hábitat (SNH), mismo que promueve la participación activa y coordinada de los actores clave y simplifica la gestión administrativa y de los flujos de información. La adecuada coordinación de la Política Nacional de Hábitat, con las redes de políticas públicas nacionales y su alineación con los compromisos internacionales adquiridos por el país, es considerada como una tarea de importancia primaria y punto de partida fundamental, para el buen funcionamiento y eficacia del SNH.

El SNH estará compuesto de la siguiente forma:



La Dirección es el órgano de mayor jerarquía y decisión del SNH; es ejercida por la Ministra o Ministro que ejerce la rectoría de la materia concerniente a vivienda, hábitat y territorio. Tiene por objetivo velar por el cumplimiento efectivo de la PNH y el funcionamiento del SNH, con apoyo de la Secretaría Técnica.

El cargo de Secretario Técnico recae sobre la persona designada como Secretario de Planificación Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio, de conformidad con el artículo 2 inciso 11) y el artículo 22 del Reglamento del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo No. 37735-PLAN de 6 de mayo del 2013. Su objetivo es coordinar el apoyo operativo y técnico brindado por la Secretaría Técnica a la Dirección del SNH.

Las instancias de coordinación son establecidas por la Dirección del SNH y están integradas por los representantes técnicos de las instituciones afines al tema a tratar, previa

¹⁹ Tomado de: Política Nacional del Hábitat 2020-2040.



designación de las instituciones convocadas por la Dirección para su conformación. Su misión consiste en tratar los temas relacionados con la consecución de los objetivos de la PNH.

La Secretaría Técnica articula las instancias de coordinación establecidas, que buscan establecer un espacio de coordinación interinstitucional y multinivel para el seguimiento de las acciones relacionadas a las materias propias de su competencia.

La Secretaría Técnica debe monitorear, controlar y dar seguimiento semestralmente al cumplimiento de la PNH, sus indicadores y su Plan de Acción, señalando los avances, logros, brechas y oportunidades de mejora identificadas durante ese período. Adicionalmente, la Secretaría General del SNH vela porque se lleve a cabo una auditoría técnica externa del SNH y el cumplimiento de la PNH. Dicha Secretaría también procura que la PNH se inscriba en la Agenda Nacional de Evaluación de MIDEPLAN para una evaluación de resultados al final del período de cumplimiento del Plan de Acción. El Plan de Acción de la PNH se actualiza ordinariamente cada cinco años.

Las funciones específicas de cada ámbito de detallan en el documento de la PNH 2020-2040.

En función de esta estructura de gestión de la PNH, se establecerá una instancia de coordinación específica para la implementación de procesos de identificación, priorización, planificación, atención y monitoreo de asentamientos informales y proyectos de mejoramiento barrial, siguiendo el Modelo MI BARRIO. Esta instancia constituirá una Mesa de Coordinación Interinstitucional.

Mesa de Coordinación Interinstitucional para el Mejoramiento Integral de Barrios (MCI-MIB) y Equipos Técnicos Específicos de Mejoramiento Barrial (ETE-MB)

La Mesa de Coordinación Interinstitucional, como instancia coordinadora, tendrá una representación técnica de las siguientes instituciones:

Institución:	Rol / Competencia:
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).	Ministerio rector del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, y coordinador en materia de atención de asentamientos humanos y mejoramiento barrial.
Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo (INVU).	Instituto rector en materia de regulación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).	Ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).
Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM).	Ente asesor de los gobiernos locales.
Instituto Mixto de Ayuda Social	Entidad que lidera la política social y del país,



(IMAS).	incluyendo aquella destinada al desarrollo de la población en pobreza y pobreza extrema.
Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.	Institución rectora y gestora de los servicios de agua potable y saneamiento en el país.

Esta es una Mesa de carácter técnico, pero deberá contar en todo momento con el apoyo político necesario de las jerarquías institucionales representadas. Será una instancia que coordinada por el MIVAH, y como parte de las acciones de seguimiento a la implementación de procesos de la PNH, reportará avances en materia de mejoramiento barrial al SNH y al Consejo Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio, cada vez que estos así lo requieran. Adicionalmente, reportará al Consejo Presidencial Social, con el fin de procurar también con el respaldo político de orden superior que dé viabilidad y músculo a los ejes de trabajo establecidos como prioridad.

A partir de los casos que la MCI-MIB identifique, priorice y ponga en ruta de atención, esta delegará la atención de cada caso en Equipos Técnicos Específicos de Mejoramiento Barrial (ETE-MB), determinando qué otras instituciones y representaciones de sectoriales convendrá convocar para la conformación de dichos equipos. Invariablemente, estarán en la convocatoria las municipalidades que correspondan según la ubicación de los asentamientos por atender, así como representación de organizaciones comunitarias (ADI, comités de barrio, o afines).

Cuando las condiciones y circunstancias del caso lo ameriten, se podrá convocar también la participación en los ETE-MIB de otras instituciones como el Ministerio de Salud (MINSA), el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), el Ministerio de Educación Pública (MEP), el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) u otras atinentes para la atención de asuntos relacionados con infraestructura, gestión ambiental y/o sanitaria, provisión de servicios y equipamientos sociales, gestión del suelo, etc. La participación de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), en calidad de ente de consulta y asesoría técnica, será clave en los casos en donde se identifiquen situaciones de riesgo considerable en los asentamientos y sus entornos.

En cualquier caso, será necesario elaborar un mapeo de actores adecuado y establecer en las hojas de ruta los momentos específicos en donde la participación de cada uno sea necesario, relevante y oportuna; esto, de la mano con una identificación clara de sus roles, competencias y de los propósitos concretos de su participación en los ETE-MB.

Estos ETE-MB podrán incorporar también -idealmente- a representantes del sector académico (universidades públicas), el sector privado y organizaciones no-gubernamentales que puedan aportar *expertise* y jugar un papel de asistencia y apoyo en aspectos de derechos humanos e índole social, ambiental y económico-productivo de escala local. Así mismo, el aporte de gremios como el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, a través de sus distintas comisiones profesionales, será importante como acompañante de cada proceso.

Una vez identificados los agentes-actores que conformarán cada ETE-MB con el aval de la MCI-MIB, se formalizarán en una carta de entendimiento, o Pacto de Trabajo Barrial (PTB), los acuerdos y fundamentos de carácter conceptual, metodológico y procedimental para



poner en funcionamiento el Equipo. Como parte de los acuerdos, cada ente representado dispondrá de los recursos (humanos, técnicos, materiales) que desde sus competencias y capacidades sea factible, bajo el entendido de que los presupuestos que deriven eventualmente de los planes de atención barrial serán gestionados posteriormente como parte del proceso mismo de programación e implementación.

Caja de herramientas

A efectos de proporcionar herramientas específicas para el desarrollo de las acciones estratégicas y alcance de los resultados esperados en términos de incidencia en cada estructura (EFE-A, EPA, EEF, ESC), desde una lógica que refuerza el abordaje de las diferentes fases que se plantean en los modelos estratégicos de intervención, se toma como referencia y recomienda el uso de la caja de herramientas “Our City Plans”²⁰, de ONU Hábitat.

Está organizada en cuatro fases: evaluación, planificación, operacionalización e implementación. Incluye 13 bloques temáticos y 55 actividades con instrucciones paso a paso, herramientas, plantillas adaptables y recursos adicionales.

La fase de evaluación tiene como objetivo comprender y evaluar tanto el contexto como el territorio en el que se desarrollará el plan, así como los marcos de planificación actuales, todo ello con el fin de definir el proceso de planificación urbana más adecuado. Se revisan los recursos internos y externos disponibles, junto con las restricciones del gobierno local en cuanto a tiempo, presupuesto, experiencia, administración del territorio y compromiso de los actores implicados. A partir de los resultados, se definen los objetivos, alcances y las limitaciones del proceso de planificación. A continuación, se establece un proceso participativo adaptado que garantice la consecución de los objetivos con un enfoque sostenible, resiliente, inclusivo y orientado al impacto, con el apoyo de una fuerte participación de los actores involucrados. Por último, se elabora un análisis y un diagnóstico para comprender el territorio con sus oportunidades y desafíos, que se integrarán en el plan.



Ilustración 18: Esquema de contenidos de la Caja de Herramientas; aplica también para diagramas en páginas siguientes (elaboración propia con base en ONU Hábitat).

²⁰ Our City Plans Centroamérica es una caja de herramientas que guía y apoya a los gobiernos locales y a los actores urbanos para desarrollar procesos de planificación urbana inclusivos e integrados. Se encuentra accesible en la plataforma:
<https://centroamerica.ourcityplans.org/metodologia>



REFERENCIAS

- Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) (2021). “Ficha descriptiva del Fondo de Subsidio para la Vivienda (Fosuvi)”. San José de Costa Rica.
- Bono colectivo para Obras Comunes y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos. Decreto N° 036-MP-MIVAH. Publicado en La Gaceta 24 del 4 de febrero 2019. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88166&nValor3=115089&strTipM=TC
- Bono colectivo para obras de infraestructura en asentamientos en precarios, programa de erradicación de tugurios (no vigente). Directriz 27-MS-MIVAH. Publicado en La Gaceta 88 del 8 de mayo de 2008. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=63058&nValor3=0&strTipM=TC
- Código Municipal (no vigente). Ley No. 4574. Colección de Leyes y decretos (1970). Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=5561&nValor3=5896&strTipM=TC
- Código Municipal. Ley No. 7794. Publicado en La Gaceta 94 del 18 de mayo de 1998. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=40197&nValor3=0&strTipM=TC
- Decreto No. 41136-MIVAH-PLAN-MINAE-MOPT. Publicado en La Gaceta 102 del 8 de junio de 2018. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86666&nValor3=112563&strTipM=TC
- Decreto oficializa la Política Nacional de ordenamiento territorial 2012-2040. Decreto No. N° 37623- PLAN-MINAET-MIVAH. Publicado en La Gaceta 89 del 10 de mayo de 2013. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=74781&nValor3=92457&strTipM=TC
- Decreto oficializa Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030 (PNVAH) y su Plan de Acción. Decreto No. N° 38209-PLAN-MIVAH . Publicado en La Gaceta 47 del 07 de marzo de 2014. Recuperado de:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=76731&nValor3=95898&strTipM=TC
- Gobierno de Costa Rica (2023). “Última versión del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda” recuperado en http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=40634” San José de Costa Rica.
<https://pnudcolombia.exposure.co/habitat-iii>. Bogotá, Colombia. PNUD Colombia.



Inflection Finance para el Joint SDG Fund de las Naciones Unidas en Costa Rica (2022). "Costa Rica: mecanismos innovadores para financiar la vivienda social". San José de Costa Rica.

- Ley de erradicación de tugurios y defensa de sus arrendatarios. Ley 2760. Colección de Leyes y Decretos (1961). Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m2=NRTC&nValor1=1&nValor2=3365&strTipM=TC
- Ley de Planificación Urbana. Ley No. 4240. Colección de Leyes y Decretos (1968). Recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=0&strTipM=TC
- Ley de Vivienda Municipal. Ley 10199. Publicada en La Gaceta 120 del 28 de junio 2022. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=97290&nValor3=131142&strTipM=TC
- Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda). Ley No.7052. Publicado en La Gaceta 226 del 27 de noviembre 1986. Recuperado de: https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=12391&nValor3=0&strTipM=TC
- Ley General de Salud. Ley No. 5395. Publicada en La Gaceta 222 del 24 de noviembre 1973. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6581&nValor3=96425&strTipM=TC
- Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo. Ley No. 8488. Publicado en La Gaceta 8 del 11 de enero 2006. Recuperado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=56178&nValor3=0&strTipM=TC
- Ley Orgánica del Ambiente. Ley No. 7554. Publicado en La Gaceta 215 del 13 de noviembre 1995. Recuperado de: https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=27738&nValor3=0&strTipM=TC
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Ley No. 1788. Publicado en Gaceta 194 del 28 agosto 1954. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=32164&nValor3=0&strTipM=TC
- Ministerio de Planificación y Política Económica. 2014. Glosario de Términos de Planificación, Presupuesto y Evaluación. 2da. Edición, San José, Costa Rica.
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. 2022. Plan nacional de desarrollo e inversión pública "Rogelio Fernández Güell" 2023-2026. Recuperado de: <https://drive.google.com/file/d/1otcCNQGgjEKDI5hMEA8lG--RTmgzY6yK/view>
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). 2024. "Glosario de Conceptos y Términos de Uso Común en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. 1era. Edición, San José, Costa Rica.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos - MIVAH (2022). "Análisis de la Gestión del FOSUVI en los diferentes Programas y Modalidades de Financiamiento (Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2022)" San José de Costa Rica.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos - MIVAH (2022). "Reporte nacional



de Costa Rica sobre los avances en la implementación de la Nueva Agenda Urbana 2016 – 2021. San José de Costa Rica.

- Mondragón, C. (2022). “Operaciones Urbanas Integrales: Creando visiones compartidas”. En: ONU-Habitat - Operaciones Urbanas Integrales: Creando visiones compartidas (onuhabitat.org.mx)
- ONU Hábitat. (2012). “*Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe*”. Nairobi: Organización de las Naciones Unidas.
- ONU Hábitat. (2016). “*Habitat III. New Urban Agenda*”. Nairobi: Organización de las Naciones Unidas.
- ONU Hábitat. (2017). “*Nueva Agenda Urbana*”. En: NUA-Spanish.pdf (habitat3.org)
- Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 y el Plan de Acción 2018-2022.
- Presidencia de la República – Gobierno de Costa Rica “LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA N° 7052 del 13 de noviembre del 1986 Publicada en La Gaceta del 27 de noviembre de 1986.”. San José de Costa Rica.
- Presidencia de la República – MIVAH (2018). “Directriz 036 de 2018 - Bono colectivo para Obras Comunes y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos”. San José de Costa Rica.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (14 de febrero de 2017). “*Asentamientos informales: las ciudades invisibles*”. Recuperado en:
- Reforma Constitucional (artículo 50). Ley 7412. Publicado en La Gaceta 111 del 10 de junio 1994. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=25669&nValor3=27157&strTipM=TC
- Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda. Publicado en La Gaceta 95 del 20 de mayo 1996. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=40634&nValor3=0&strTipM=TC
- Reglamento de renovación urbana. No. 6259. Publicado en La Gaceta 103 del 1 de junio 2017. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC
- Reglamento para agilizar las acciones de revisión y aprobación de planes reguladores locales y costeros (No vigente). Decreto No. 38782-MINAE-MAG-MIVAH-MIDEPLAN. Publicado en La Gaceta 22 del 2 de febrero 2015. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=78820&nValor3=0&strTipM=TC