

**X SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL**  
**POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DERECHOS HABITACIONALES**  
**Reflexiones sobre la Justicia Espacial en la Ciudad Latinoamericana**

**La Política Pública de Vivienda y Ciudad: sus vínculos con  
el Ordenamiento Territorial del Valle Central de Costa Rica**



**Mesa 4 - Urbanismo y ordenamiento territorial**

**MSc. Johanna Alarcón Rivera**

**Universidad de Costa Rica**

**Miércoles 19 de Septiembre de 2012**

**Bogotá, Colombia**

# Costa Rica en datos

## Datos del País



## Provincias

## Regiones

### Provincias de Costa Rica

#### Total País al año 2011

Población total:	4 615 518
Población menor de 15 años:	1 110 024
Población mayor de 60 años:	460 302
Tasa global de fecundidad (2010):	1,82
Tasa bruta de mortalidad (2010):	4,18
Tasa de mortalidad infantil (2010):	9,46
Extensión territorial en Km²:	51 100,00
Densidad de población:	90,32

# Política de Vivienda: contexto de ciudad



- **Vivienda:** Satisfacción a las necesidades humanas primordiales: **albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras.** Yujnovsky (1984)



- **Ciudad:** Subdivisión de la tierra, dispone una **traza urbana que organiza una estructura parcelaria**, donde se dividen los espacios comunes (públicos) y los espacios de dominio privado.



- **Mercado de bienes raíces:** si los productos estándares del **mercado formal** tienen un precio relativo alto, coexisten diferentes **tipos de mercados o cuasi-mercados de bienes y servicios habitacionales**, con precios accesibles pero a costa de ser un producto de alto o bajo nivel en términos de calidad, localización, legalidad, en zonas de riesgo ambiental, etc



- **Políticas Públicas:** existencia de una **esfera o ámbito de la vida** que no es privada o puramente pública, sino **colectiva.** Parsons (2007)

# FACTORES PRESENTES EN LA POLITICA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL VALLE CENTRAL DE COSTA RICA

- En América Latina, a partir del **Siglo XX**, se empiezan a establecer las **primeras políticas públicas en materia de vivienda**.
  - 50's a nivel latinoamericano empieza la intervención estatal, debido al aumento de los **asentamientos informales** generados por la pobreza urbana (migración-campo ciudad)
- Incorporación del tema de la vivienda en el marco del **pacto social costarricense** (Constitución política 1949):
  - precepto constitucional sobre la obligación del Estado en brindar protección a la Familia y proveer a la población de escasos recursos económicos de **vivienda digna** (artículos 51 y 65)
- En 1954 se crea el **Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU)** -ley No. 788 del 24 de agosto de 1954- con el objetivo de formular e implementar las políticas de vivienda en Costa Rica.

**Tabla 1: Instituciones constructoras de vivienda, Instituciones que financian vivienda, Instituciones que construyen y administran infraestructura e Instituciones que buscan la coordinación interinstitucional y el control de las acciones**

<b>Instituciones constructoras de vivienda</b>	<b>Instituciones financiadoras de vivienda</b>
<p>Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)</p> <p>Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)- 1971-</p> <p>Instituto de Desarrollo Agrario (IDA)- programas de vivienda rural en 1980-</p>	<p>Sistema Bancario Nacional (SEN)</p> <p>Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS)- acciona antes del INVU-</p> <p>Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo -1969-</p> <p>Instituto Nacional de Seguros (INS)- 1924- se incorpora por nacionalización en la década de los 50's.</p> <p>Banco Popular y Desarrollo Comunal (70's)</p>
<b>Instituciones que construyen y administran infraestructura</b>	<b>Instituciones que buscan la coordinación interinstitucional y el control de las acciones</b>
<p>Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados -1961- que se transforma en 1976 en el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).</p> <p>Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)- 1970- a través del Departamento de Operaciones interviene en tareas de construcción de obras de infraestructura de las municipalidades.</p>	<p>Ministerio de la Presidencia</p> <p>Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica – 70's-</p>

Tabla 3. Principal normativa e institucionalidad en torno a la evolución de la Política de Vivienda en Costa Rica 1904-1986.

Año	Normativa / Institucionalidad	Objetivo
<b>1904</b>	Reglamento sobre Chinchorros y Casas de Vecindad (Decreto Ejecutivo No.1 del 4 de abril)	Reglamentar condiciones de salubridad.
<b>Contexto Liberal</b>	1911 Empréstito inglés a “English Construction Company” (Ley No.10 del 26 de septiembre)	Construir viviendas para familias de altos y medianos ingresos.
	1922 Ley de emergencia del Inquilinato (Ley No.23 del 17 de octubre)	Regular jurídicamente el mercado de los alquileres.
<b>1940</b>	Junta Nacional de la Habitación (Decreto No.10 del 1 de marzo de 1939/Ley No.27 del 23 de diciembre de 1940)	Definir y operar políticas de vivienda. Además de las necesidades habitacionales de mejores ingresos.
<b>1942</b>	Cooperativa de casas baratas: La familia (Ley No.190 del 14 de agosto 1942)	Constitución de cooperativas en los centros poblados del país, hacia la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos.
<b>1945</b>	Ley de la Habitación- Departamento de la Habitación (CCSS) (Ley No. 1448 del 8 de agosto)	Esta ley deroga la No.190 y No. 27 y así absorbe a la Junta Nacional de la Habitación y la Cooperativa de Casas Baratas La Familia.
<b>1949</b>	Constitución política (7 de noviembre)	Se eleva a precepto constitucional la obligación del Estado en brindar protección a la Familia y proveer a la población de escasos recursos económicos de vivienda digna (artículos 51 y 65).

# Principal normativa e institucionalidad en torno a la evolución de la Política de Vivienda en Costa Rica 1904-1986.

<b>1940-1954</b>	Programa de otras entidades oficiales: Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) e Instituto Nacional de Seguros (INS).	El BNCR construyó para aquellos solicitantes que fueran propietarios de un terreno. El INS, inició un sistema de préstamos para construcción de viviendas con garantía subsidiaria de pólizas de seguros de vida.
<b>1948</b>	Decreto de Nacionalización Bancaria (Decreto ejecutivo No.71 del 21 de junio)	Ramifica sus acciones en el campo de vivienda, orientando la actividad, esfuerzos y recursos destinados a disminuir la problemática
<b>1954</b>	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) (Ley No. 1788 del 24 de agosto)	Productor autónomo de acciones y políticas de vivienda, dando término al Departamento de Habitación anexo a la CCSS.
<b>1969</b>	Sistema Nacional de Ahorro y Crédito	Complementar las líneas de crédito ya existentes a través de los entes estatales para la habilitación de nuevas áreas residenciales.
<b>1979</b>	OFIPLAN	Decreta la sectorización como modalidad de organización. Surge la figura del Sector Vivienda.
<b>1983</b>	Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto No. 14502-P-PLAN del 15 de mayo de 1983).	Coordinar acciones de vivienda dada la gran cantidad de instituciones. Se decreta como ente rector al Ministerio de Vivienda.
<b>1986</b>	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley 7052 del 6 de noviembre de 1986)	Compuesto por el BANVHI y un grupo de entidades autorizadas (tales como Cooperativas, Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo, Banco Popular) y otros organismos públicos (INS, INVU).
<b>1986</b>	Banco Hipotecario de la Vivienda (BANVHI)	Entidad rectora del Sistema, operando como una institución financiera de segundo piso, con libertad para gestionar recursos hacia el sector vivienda y distribuirlos entre las entidades organizadas, a quienes orienta y supervisa.

Tabla 2. Estilo de gestión urbana de la GAM (1950-1997)			
1950 – finales ochenta		1990 - 1997	
Periodo de formación del espacio urbano metropolitano		Proceso de modernización de sectores de la estructura urbana consolidada	
<b>Característica fundamental</b>			
“estilo centralizador del poder en las instituciones prestatarias de servicios del Estado, con una cogestión en las instancias directivas de dicho sector, entre grupos empresariales modernos y los grupos reformistas” (Pérez, 1998, p. 108).		“tendencia mayor hacia la segregación espacial. Se consolidan nichos de vivienda y servicios mucho más diferenciados [...], nuevos centros comerciales, edificios bancarios y hoteles de grandes cadenas, obras de renovación urbana en parques urbanos y barrios viejos de la ciudad articuladas al sector turismo en la zona central, casinos y nuevas zonas francas de exportación en la GAM” (Pérez, 1998, p. 119).	
1980 - 1990		1990-1997	
Proceso de consolidación de la metropolización		Proceso de modernización de sectores de la estructura urbana consolidada	
1980-1985	1985-1990	1990-1994	1994-1997
Época del impacto de la crisis económica e inicios de los procesos de reestructuración de la economía.	Época de la nueva estabilización, aunque frágil, caracterizada por establecimiento del Sistema Financiero de la Vivienda.	Continuidad de la concertación restringida en lo que a la problemática de vivienda para los sectores populares se refiere.	Intento de restablecer equilibrios en la segregada estructura de capital (redes de servicios básicos y de educación y salud).
<b>Característica fundamental</b>			
Dispersión de los centros de toma de decisiones. Diversos grupos actúan por separado, buscando sus intereses por medio de acciones propias. Estado deja ser punto de referencia en la gestión urbana. Movimientos urbanos crean asentamientos de tugurios en precario.	Centralización del poder de la gestión urbana en el sector institucional de la vivienda (Ministerio del ramo y el Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI).	Alianza (financiera, comercial, sector turismo y de zonas francas) con el capital financiero estatal en condiciones poco claras para el Estado.	Gestión frágil y atomizada. Las intervenciones se dan en esquemas muy innovadores de carácter institucional, pero cuyo mandato descansa en decretos ejecutivos fácilmente anulables.

# Conclusiones

- Cierta lógica sobre como se ha ido armando la cuestión de la política de vivienda y ordenamiento territorial en el país.
  - El conocer la historia, revisar antecedentes y establecer algunos hitos, permiten dar seguimiento a una serie de acciones y decisiones que marcan la situación actual.
- En la relación Estado, Mercado y Sociedad, hay que reconocer que el Mercado ve la propiedad con un valor de cambio o de mercancía, no dando cuenta de cuestiones ambientales y sociales.
- Visión global e integral del territorio, de lo urbano y lo rural, más allá de soluciones individuales que superen a lo que actualmente resuelve el mercado a través de los ingresos.