

Escuela de Ciencias Sociales y Humanidades, UNED, Costa Rica  
<https://revistas.uned.ac.cr/index.php/espiga>  
ISSN: 1409-4002 • e-ISSN: 2215-454X

## Realidades socioterritoriales de la vivienda en Costa Rica: entre el déficit habitacional, la participación ciudadana y el (des)financiamiento

Andrés Jiménez-Corrales \*  
<https://orcid.org/0000-0002-6085-0846>

### Resumen

El problema de la vivienda representa una constante histórica en Costa Rica, alrededor de lo cual el Estado ha generado una serie de normativas e instituciones para su atendimento. A pesar de ello, sus acciones han estado lejos de permitir la construcción de realidades socioterritoriales justas y dignas. En este sentido, en el presente texto<sup>1</sup> se busca generar un análisis de la evolución, la realidad y los retos que se han ido materializando en torno a la vivienda, para entender los desafíos que se presentan en el neoliberalismo. Para ello se estructuró la información en relación con tres ejes de trabajo: el déficit, la participación ciudadana y el (des)financiamiento en la dotación de vivienda. Metodológicamente, el trabajo se basa en un análisis documental, sintetizando el contenido de normativa, informes sobre el estado de la vivienda y de instituciones del Estado, estadísticas oficiales e investigaciones especializadas.

**Palabras clave:** Conflicto social, desigualdad territorial, neoliberalismo, políticas públicas.

\* Doctorando en Sociología en la Universidad Federal Fluminense, de Brasil. Máster, licenciado y bachiller en Geografía por la Universidad de Costa Rica. Especialista en estudios territoriales y en desigualdades sociales por medio del análisis de la implementación de proyectos y políticas en Costa Rica y América Central. Correo: [ajimenez2812@gmail.com](mailto:ajimenez2812@gmail.com)

---

<sup>1</sup> Este texto forma parte de los resultados de la actividad de investigación «Prácticas de participación ciudadana en procesos de planificación urbana en Costa Rica: una revisión bibliográfica» (código C 3719), Instituto de Investigaciones Sociales, Vicerrectoría de Investigación, Universidad de Costa Rica.

## Socio-territorial Realities of Housing in Costa Rica: Between Housing Deficit, Citizen Participation, and (De)financing

### Abstract

The housing problem represents a historical constant in Costa Rica, around which the State has generated a series of regulations and institutions to address it. Despite this, its actions have been far from allowing the construction of just and dignified socio-territorial realities. In this sense, this essay seeks to generate an analysis of the evolution, reality, and challenges that have materialized around housing, to understand the challenges presented by neoliberalism. To this end, the information was structured around three work axes: the deficit, citizen participation, and (de)financing in housing provision. Methodologically, the work is based on a documentary analysis, synthesizing the content of regulations, reports on the state of housing and state institutions, official statistics, and specialized research.

**Keywords:** Neoliberalism, public policies, social conflict, territorial inequality.

## Introducción

La vivienda representa un lugar fundamental para el desarrollo de una vida humana digna, por lo que su acceso y su posesión, así como su calidad, deberían constituirse en un derecho humano básico. A pesar de ello, y debido a su valor estratégico, la vivienda cada vez más se viene constituyendo en una mercancía que se posiciona como un nicho rentable para la acumulación y circulación de capital, ya que todas las personas necesitamos un lugar para vivir dignamente, por lo que el mercado de venta y de alquiler es un sector de la economía cada vez más rentable, donde los actores con poder económico obtienen mayores réditos y sacan provecho de esta necesidad, pues cuentan con las capacidades para construir y acceder a créditos.

Las realidades del acceso de la vivienda en un país o una región cargan consigo las marcas de una sociedad desigual, lo cual se traduce en escenarios de déficit cuantitativo (cantidad necesaria de viviendas) y cualitativo (condiciones adecuadas para el hábitat), producto de un desarrollo desigual y desigualdades territoriales constituidas históricamente, las cuales condicionan la calidad de vida de la población. Esta desigualdad es cambiante en el territorio y depende de condiciones económicas, de género o de etnia-raza de las personas, lo cual genera condiciones diferenciales de vida para los distintos grupos sociales y produce realidades socioterritoriales injustas.

En América Latina en general y en América Central en particular, el proceso de urbanización se ha venido intensificando después de la década de 1950. Se estima que en 2015 el porcentaje de población urbana en Latinoamérica era de aproximadamente un 80 % y en Centroamérica rondaba el 70 %<sup>2</sup>. Lo anterior fue potenciado por la existencia de procesos de migración rural-urbana mantenidos en el tiempo<sup>3</sup> y ha ocasionado un crecimiento del área urbana construida la cual, entre 2010 y 2016, fue de casi un 2 % en la región<sup>4</sup>. A pesar de ello, dicho crecimiento no se ha traducido en mejoras en el acceso a vivienda en su cantidad y calidad, lo cual señala desigualdades territoriales instaladas, constituyéndose en una paradoja de la urbanización<sup>5</sup>. Por ejemplo, se estima que en Latinoamérica un 45 % de los hogares presentan algún déficit habitacional, un 21 % de la población urbana reside en asentamientos informales y el 90 % de inversión en vivienda entre el 2000 y 2019 se ha dirigido a crear viviendas nuevas, pero esto solo ha cubierto un 6 % de las necesidades presentes en la región<sup>6</sup>.

En Centroamérica vivían, al 2015, aproximadamente un 17 % de su población total en asentamientos informales. Comparado con América Latina, esta es una región que presenta mayores valores en déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda (34,3 % y

---

<sup>2</sup> Ricardo Jordan, Luis Riffo y Antonio Prado, *Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe. Dinámicas y desafíos para el cambio estructural* (Santiago de Chile: CEPAL y GIZ, 2017).

<sup>3</sup> *Ibid.*, 67.

<sup>4</sup> Mercedes Di Virgilio, «Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina», *Rev. Nueva Sociedad*, n.º 293 (2021).

<sup>5</sup> *Ibid.*, 4.

<sup>6</sup> Laura Sara Wainer, «Foro de vivienda 2022. Soluciones resilientes para la reducción del déficit habitacional en América Latina y el Caribe» (2022), <http://dx.doi.org/10.18235/0004465>

47,7 %, respectivamente al 2011)<sup>7</sup>. Dicha situación es reflejo de una desigualdad que transversaliza a la población centroamericana, donde la urbanización estuvo lejos de traducirse en bienestar social y, más bien, contribuyó a profundizar y crear nuevas realidades de desigualdad, exclusión y pobreza.

Las disparidades territoriales están presentes en todos los países de la región, pero tienen expresiones diferenciales. Por ejemplo, se estimó que para el 2011 Costa Rica era el país con menor déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, mientras que Guatemala era el país con mayores índices (12 % y 57 %, respectivamente)<sup>8</sup>. Dicho déficit es producto de acciones o inacciones por parte del Estado, por ende, no es resultado del azar. Por tanto, este dato nos remite a pensar y analizar las condiciones socioeconómicas, las trayectorias institucionales, las políticas de vivienda y el rol del Estado en la creación de escenarios que contribuyen a la creación y reproducción de déficits en el tema habitacional en cada país de la región.

En el caso costarricense se presentó, bajo los cálculos oficiales o tradicionales, una mejoría en el déficit de vivienda entre 2011 y 2022, pasando de un 12 % a un 9 %, respectivamente<sup>9</sup>. Pero si se toma en cuenta un indicador alternativo para la medición del déficit habitacional en el país, este problema, se calcula, aqueja a un 44,8 % de las viviendas. Dicho indicador contempla, además de la faltante de viviendas y viviendas malas (base del indicador tradicional), las variables de viviendas en estado regular y buenas hacinadas<sup>10 11 12</sup>.

Ante esta situación de desigualdad en el acceso y en la calidad de vivienda en América Latina, Centroamérica y Costa Rica, es pertinente indagar sobre los procesos políticos que permitieron la creación de esta realidad, especialmente el rol

<sup>7</sup> Porfirio Guevara y Ronald Arce, *Estado de la vivienda en Centroamérica* (CLACDS-INCAE, Hábitat para la Humanidad, 2016).

<sup>8</sup> *Ibíd.*, 7.

<sup>9</sup> Guevara y Arce; Franklin Solano, Minor Rodríguez y Dania Chavarría, «Balance y tendencias del Sector Vivienda 2022. Expectativas y desafíos» (San José: CFIA, Posgrado Arquitectura-UCR, Fundación Gestionando Hábitat ORG, 2022).

<sup>10</sup> Según las definiciones que tiene el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el estado físico de la vivienda contempla las variables: estado de paredes exteriores, techo y piso. En este sentido, una vivienda en buen estado es aquella que presenta, al menos, dos de estos componentes en buen estado y el otro debe de estar en una condición regular. La vivienda en estado regular es aquella que tiene al menos un componente que no presenta un deterioro, y los otros dos requieren algún tipo de reparación. Y la de mal estado, reúne las viviendas en las que al menos un componente tiene un grave deterioro, y los otros dos precisan de un arreglo. INEC, Encuesta Nacional de Hogares, julio 2022. Resultados generales (San José: INEC, 2022). En cuanto al hacinamiento, este es definido de la siguiente manera: «...viviendas con menos de 30 m<sup>2</sup> de construcción con dos o más residentes; viviendas de 30 a 40 m<sup>2</sup> de construcción en las que residen tres o más personas; viviendas de 41 a 60 m<sup>2</sup> de construcción en las que residen siete personas o más. Las personas que viven solas no se consideran hacinadas, independientemente del tamaño de la vivienda». INEC: Encuesta Nacional de Hogares, julio 2022. Resultados generales (San José: INEC, 2022), 16.

<sup>11</sup> En este informe se anota algunas de las limitaciones que tienen las mediciones tradicionales, más que todo en el indicador del déficit cualitativo: «(...) esto se debe principalmente a que, dentro del Déficit Cualitativo, el cálculo oficial no toma en cuenta todas las viviendas que requieren mejoras o cuyo estado no es totalmente bueno, lo que genera que quede por fuera un enorme contingente de viviendas en estado regular, ya que dentro de este grupo solo se contabilizan las viviendas en condición regular y con hacinamiento». Franklin Solano, Minor Rodríguez y Dania Chavarría, *Balance y tendencias del sector vivienda 2022. Expectativas y desafíos* (San José: CFIA, 2022), 35. Lo anterior representa uno de los factores por los cuales se registran mejorías en temas de vivienda en el país, pero se están invisibilizando otras donde existen problemas instalados.

<sup>12</sup> Solano, Rodríguez, y Chavarría, «Balance y tendencias...».

del Estado en su concreción y reproducción, y en las expresiones territoriales que tiene este fenómeno, haciendo énfasis en localizar este déficit y las respuestas de actores sociales. De este modo, en el presente ensayo se propone analizar la evolución, la realidad y los retos que existen en el país en torno a la vivienda bajo tres variables principales: el déficit habitacional, la participación ciudadana y el (des)financiamiento en torno a la dotación de vivienda.

Una comprensión geohistórica de este tema permite contextualizar los retos que existen en el neoliberalismo, el cual representa un proyecto político-económico que busca reestructurar las condiciones para las relaciones sociales y económicas entre los actores. En su proceso de territorialización se busca: 1) la construcción de una estructura estatal que permita proteger y favorecer los intereses del mercado; 2) la creación de mecanismos que garanticen las libertades económicas; y 3) la reducción de la esfera pública para ensanchar la esfera de lo privado<sup>13</sup>. Lo anterior estructura una profundización de la disciplina del mercado en la sociedad y una ampliación de la mercantilización de los distintos componentes territoriales, lo cual puede contribuir a aumentar las vulnerabilidades y las exclusiones existentes, o bien, crear nuevas<sup>14</sup>. Asimismo, el neoliberalismo es utilizado como un mecanismo de producción y reproducción del espacio que funciona para mantener y legitimar acciones y configuraciones territoriales desiguales e injustas<sup>15</sup>. Dentro de este análisis es importante comprender las herencias que vienen de otros estilos de desarrollo, debido a que el giro neoliberal es dependiente de estas trayectorias<sup>16</sup>.

La metodología del trabajo buscó sintetizar el contenido de la normatividad, informes sobre el estado de la vivienda y de instituciones del Estado, estadísticas oficiales e investigaciones académicas en la materia. Para ello se realizó un análisis de contenido interpretativo de las fuentes secundarias, el cual buscó sintetizar elementos geohistóricos para entender los orígenes y la evolución de la vivienda como problema socioterritorial en Costa Rica. Además, se indagó en el contenido de la política pública para abordar este problema, en el sentido de comprender sus amplitudes y limitaciones, así como sus propuestas para construir presentes y futuros territoriales en el país.

Luego de la introducción se presenta un apartado donde se hace un repaso geohistórico general sobre la aparición de la vivienda como un problema público, el cual ameritó, por parte del Estado, la creación de las primeras normativas e instituciones para atender el tema. Seguidamente se analizó la década de 1980, un periodo donde la conflictividad de vivienda tuvo una profundización utilizada con fines electorales y facultó, para atender el problema, la creación de nuevas instituciones estatales que se encuentran activas hasta el presente. El repaso geohistórico culmina al presentar la situación de la vivienda a finales del siglo XX y

---

<sup>13</sup> Fernando Escalante, *Historia mínima del neoliberalismo* (México: El Colegio de México, 2016).

<sup>14</sup> Nik Theodore, Jaime Peck y Neil Brenner, «Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados», *Rev. Temas Sociales*, n.º 66 (2009): 1-12.

<sup>15</sup> Rodrigo, Hidalgo, Daniel, Santana, y Voltaire, Alvarado, «Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa», en *Las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*, ed. por Rodrigo Hidalgo, Daniel Santana, Voltaire Alvarado, Federico Arenas, Alejandro Salazar, Carlos Valdebenito y Luis Álvarez (Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2016), 24-66.

<sup>16</sup> Theodore, Peck y Brenner, «Urbanismo neoliberal...».

principios del XXI. Por último, se sintetiza lo estipulado en la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), según los ejes de análisis de este trabajo, por ser la normativa que dirige las acciones a ser ejecutadas por el sector en un mediano plazo.

## **Evolución de la vivienda como problema socioterritorial en Costa Rica**

El problema del faltante y de las condiciones negativas de vivienda en Costa Rica se posicionó en la agenda pública y política durante la primera mitad del siglo XX, principalmente por el aumento de viviendas en mal estado que empezaron a ser comunes en las ciudades, por ejemplo en San José, pero, además, por la (re)producción procesos de segregación residencial<sup>17</sup>. Dicho proceso fue potenciado por migraciones rurales-urbanas que empezaron a ser una tendencia en la primera mitad del siglo XX, lo cual provocó una demanda creciente de viviendas en las ciudades, que no estaba siendo atendida<sup>18</sup>. Lo anterior surge como producto de un desarrollo desigual que caracterizó al país, donde las ciudades se posicionaron como territorios que tenían mayores opciones de trabajo y de acceso a bienes y servicios, pero, de modo contrario, eran áreas que estaban lejos de contar con las capacidades para absorber adecuadamente a la nueva población, especialmente, en temas de vivienda.

A raíz de lo anterior, el Estado empezó a crear una serie de legislaciones e instituciones con el fin de aminorar este problema, principalmente para las clases bajas. El primer hito en este tema fue la promulgación de la Ley de Chinchorros en 1904, la cual buscó normar la construcción de viviendas y mejorar sus condiciones sanitarias. No obstante, esta ley tuvo un rol disciplinador porque se constituyó en una herramienta territorial para eliminar casas que presentaban problemas sanitarios y, de manera secundaria, trabajar con el faltante de vivienda en el país<sup>19</sup>. Lo anterior representa un dispositivo de poder que atiende un problema sin solucionarlo, para lo cual ejecuta su desplazamiento y ocultamiento como vía de actuación. Dicho proceder, con el tiempo, se instalará como una práctica estatal que será utilizada como medio para «solucionar» el problema de los asentamientos informales en el país, lo cual representa una fuente de conflictividad.

La situación de la vivienda en el espacio urbano estuvo lejos de mejorarse en estas primeras décadas del siglo XX. Debido a esto, las organizaciones sociales, como respuesta a uno de los problemas que aquejaba la vivienda, entre 1920 y 1924, realizaron una serie de protestas para evitar el pago de alquileres y propusieron la

---

<sup>17</sup> Por ejemplo, en la ciudad de San José estas viviendas de clases obreras se empezaron a localizar, principalmente, en el sur y suroeste de la ciudad (De la Cruz, Vladimir. «Pobreza y lucha social en Costa Rica, 1870-1930». En *Pobreza e historia en Costa Rica: determinantes estructurales y representaciones sociales del siglo XVII a 1950*, editado por Ronny Viales, 53-70. San José: Editorial UCR y CIHAC, 2005). En contraposición, el sector noreste de San José se caracterizó por albergar viviendas pertenecientes a las élites (Florencia Quesada, *La modernización entre cafetales*. San José, Costa Rica, 1880-1930. San José: Editorial UCR, 2011).

<sup>18</sup> Miguel Gómez y Jhonny Madrigal, «Migración interna en Costa Rica en el período 1927-2000», en *Costa Rica a la luz del Censo del 2000*, ed. por Centro Centroamericano de Población (San José: Universidad de Costa Rica, 2004), 449-533, <http://biblioteca.ccp.ucr.ac.cr/handle/123456789/1192>

<sup>19</sup> Edwin Chacón, «Causas y consecuencias de las nuevas políticas de vivienda de interés social costarricenses» (tesis de licenciatura, Universidad de Costa Rica, 2016).

reducción de un 30 % de su valor<sup>20</sup>. El lucro a través del alquiler de vivienda es una constante histórica, lo cual nos remite a pensar en la concentración de la propiedad de vivienda en pocas manos, las escasas regulaciones por parte del Estado para regular los precios, y el déficit cuantitativo de viviendas, que lleva a las personas a alquilar como opción de habitación.

El Estado costarricense paulatinamente fue creando una serie de instituciones que buscaron dotar de vivienda principalmente a las clases bajas. Lo anterior era realizado por medio de financiamiento (dotación de vivienda por crédito) que caracterizó el accionar estatal de la época. Entre estas instituciones se encuentran la Junta Nacional de Habitación (1940), la Cooperativa de Casas Baratas «La Familia» (1942) y el Departamento de Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social (1945)<sup>21</sup>. De este modo, se observa que durante la década de 1940 se dio un impulso de atención hacia este tema, producto de una necesidad instalada y del desarrollo de políticas de bienestar en el país. A pesar de ello, sus acciones no se ejecutaron de la mejor manera, lo cual estuvo mediado por problemas de financiamiento, que ocasionó un accionar limitado y contribuyó a que la vivienda continuara siendo un problema socioterritorial latente en el país.

La importancia de la dotación de vivienda para las clases bajas en Costa Rica quedó plasmada al promulgarse la nueva Constitución Política de 1949. De este modo, en el artículo 65 se estableció que: «El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador».<sup>22</sup> Consecuentemente, en 1953, el presidente de la República, José Figueres Ferrer, remarcó la necesidad de trabajar con el tema de la vivienda como un eje de política social. Al respecto, Figueres señaló:

Dotar de casa propia a la clase media y al obrero urbano, mejorar el alojamiento del campesino, son requerimientos inaplazables de toda moderna política social. Nosotros la emprenderemos vigorosamente en Costa Rica, donde ya es evidente que el problema de la vivienda constituye motivo de angustia para una buena parte de la población.<sup>23</sup>

A raíz de esto, en 1954 se creó el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el cual fue propuesto como una institución que contribuiría a dar solución de vivienda adecuada a la población, a raíz de que existía un déficit habitacional que provocaba que personas vivieran en asentamientos informales. Asimismo, se posicionó al Estado como el ente llamado a atender esta situación y no de la iniciativa privada<sup>24</sup>. Con esto se produjo una institucionalización del problema de vivienda y se creó una entidad rectora en la materia que buscaría dar solución a la realidad de déficit de vivienda que existía tanto en espacios urbanos como rurales de la época.

---

<sup>20</sup> *Ibíd.*, 15.

<sup>21</sup> Chacón, FUPROVI, «Balance del sector vivienda. 15 años de ensayos y omisiones» (San José: Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), 2009); Eduardo Rojas, «Análisis de la evolución del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su efecto en el déficit habitacional en Costa Rica, desde su creación en el 2018 y la identificación de oportunidades en la utilización de aplicaciones basadas en tecnologías geográficas» (tesis de maestría profesional, Universidad de Costa Rica, 2021).

<sup>22</sup> *Constitución Política* (San José: 1949).

<sup>23</sup> INVU, «Primera Memoria», *Memoria institucional* (San José: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1955), 4.

<sup>24</sup> *Ibíd.*



Por otra parte, en este contexto se expresó que uno de los obstáculos para atender esta situación es que no existía un adecuado financiamiento en el presupuesto nacional, lo cual remite a pensar que las instituciones creadas durante la década de 1940 estaban desprovistas de dinero suficiente para trabajar de manera satisfactoria con la demanda existente. Como respuesta a lo anterior, se planteó la necesidad de construir unas cinco mil casas y continuar con un ritmo de construcción de 500 casas por año, creando una estructura de financiamiento en el INVU para responder a las necesidades de vivienda<sup>25</sup>. Los hechos anotados hablan sobre un déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en Costa Rica, lo cual se posicionó como un problema prioritario a ser atendido por el Estado, para lo cual se propuso y se creó una institución encargada en la materia, que respaldó lo estipulado en la Constitución Política de 1949.

Después de su creación, el INVU empezó a construir viviendas, principalmente a través de la creación de nuevas urbanizaciones<sup>26</sup>. Por ejemplo, en su primer año de gestión se desarrollaron proyectos en las ciudades de San José, Alajuela y Puntarenas, así como en los cantones alajuelenses de San Ramón, Naranjo y Grecia, Tibás (San José), Filadelfia (Guanacaste), Palmar Norte y Puerto Cortés (ambos en Puntarenas). Cabe destacar que, para ese entonces, los programas de vivienda diseñados y ejecutados por el INVU eran construidos por empresas privadas, las cuales obtenían el contrato por medio de licitaciones públicas<sup>27</sup>. Este elemento contribuye a entender que el accionar estatal en dotación de vivienda contribuyó a consolidar un empresariado de la construcción, el cual al siglo XXI representa tanto un grupo económico importante en el país debido a su generación de riqueza y empleo, como un sector dinamizador de la economía.

A pesar de las acciones impulsadas por el INVU, la situación de los asentamientos informales continuó estando presente. Esto señala insuficiencias estatales al dotar de vivienda a la población y la reproducción de desigualdades socioterritoriales. En este sentido, en 1961 se oficializó la Ley n.º 2760 de «Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios», que vino a acompañar las funciones del INVU, al normar acciones para brindar vivienda popular en áreas urbanas y rurales, y generar condiciones para erradicar y prevenir la formación de asentamientos informales en el país<sup>28</sup>. Con esta acción se reconoce el problema de vivienda en el país y se generan los medios para erradicar estos asentamientos, dentro de lo cual cabe cuestionarse si estas acciones estuvieron acompañadas de una dotación de vivienda para todas las personas o si generó poblaciones excluidas. Además, esta ley representa una continuidad en las prácticas estatales de atención a asentamientos informales basadas

---

<sup>25</sup> *Ibíd.*, 19.

<sup>26</sup> Dicha forma de construcción representa la edificación de conjuntos de viviendas en una misma localización. El caso más emblemático, por su magnitud, fue el desarrollo del proyecto los Hatillos en San José. Esta urbanización fue desarrollada en diversas etapas entre 1954 y principios de la década de 1980. David Araya, «La alameda: un estudio de la producción del espacio en Hatillo 8», *Revistarquis* 17, n.º 1 (2018): 106-120.

<sup>27</sup> INVU, «Primera Memoria», *Memoria...*, 18.

<sup>28</sup> Presidencia de la República, Ley n.º 2760 de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios, 16 de junio de 1961,

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=3365&nValor3=3560&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=3365&nValor3=3560&strTipM=FN)



en la eliminación y el desplazamiento en la atención de los problemas, tal como se señaló en la Ley de Chinchorros.

Durante la década de 1970, cuando se experimentó un crecimiento de la estructura estatal, se crearon una serie de instituciones que trabajarían el tema de vivienda y dotación de tierra para la población. Con esto se llegó a crear el Instituto de Desarrollo Agrario-IDA (anteriormente Instituto de Tierras y Colonización [ITCO] y actualmente el Instituto de Desarrollo Rural [INDER], el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), el Sistema Bancario Nacional y las mutuales, antes que dotarían de tierras a personas campesinas o darían subsidios o préstamos para obtener vivienda. Posteriormente, en 1979 se crea el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, el cual reuniría al INVU y a un nuevo ministerio, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), para el que se asignaría por vez primera una persona ministra del sector<sup>29</sup>. Dicho proceder creó una competencia de funciones entre dos entes estatales y demostró una incapacidad estatal de cubrir las necesidades de vivienda de la población, siendo su respuesta la creación de nuevas instituciones.

### **Década de 1980: entre conflictividad y nueva fase de institucionalización**

La década de 1980 estuvo marcada por una profunda crisis económica en Costa Rica resultado de una serie de acontecimientos ejecutados años atrás y que crearon las condiciones para esta crisis. Dicho evento provocó, en 1982, una disminución del Producto Interno Bruto en más de 7 % con respecto a años anteriores, un valor de 9,4 % de desempleo, una inflación que provocó un aumento de 80 %, según el índice de precios del consumidor, una devaluación del colón con respecto al dólar (el tipo de cambio pasó de ₡8,60 por dólar en 1980, a ₡60 por dólar en 1982), y un incremento en más de un 85 % de la deuda externa global del país entre 1978 y 1982<sup>30</sup>. Dicha crisis afectó la vida en general de las personas, especialmente, de las clases bajas y medias. Dentro de este contexto, el tema del déficit de vivienda se posicionó en los primeros lugares de demanda por parte de las organizaciones sociales de la época, en parte promovido por accesos diferenciales a las políticas estatales de dotación de vivienda que existían hasta el momento<sup>31</sup>. Lo anterior llevó a que los gobiernos de turno generaran acciones para abordar este tema con el fin de disminuir la protesta social, a la vez que fue un aspecto instrumentalizado en promesas políticas con objetivos electorales.

Durante la administración Monge Álvarez (1982-1986) la respuesta estatal se caracterizó por omitir la atención de las demandas de las organizaciones sociales, y, más bien, recurrió a generar procesos de desalojo de asentamientos informales, lo que aumentó la conflictividad social<sup>32</sup>. En estos años se crearon y se consolidaron una serie de frentes de vivienda, los cuales reclamaron una dotación de vivienda

---

<sup>29</sup> FUPROVI, «Balance del sector vivienda: 15 años de ensayos y omisiones»; MIVAH, «Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su plan de acción» (San José: Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos, 2014).

<sup>30</sup> Jorge Rovira, «Del desarrollo de Costa Rica y sus crisis en el periodo de postguerra: 1948-1984». *Anuario de Estudios Centroamericanos* 11, n.º 1 (1985): 23-42.

<sup>31</sup> Chacón, «Causas y consecuencias...».

<sup>32</sup> Sindy Mora, «Costa Rica en la década de 1980: estrategias de negociación política en tiempos de crisis. ¿Qué pasó después de la protesta?», *Intercambio*, n.º 5 (2007): 165-83.

digna para las personas. Tal fue la importancia de estas organizaciones que, para 1985, se estimó que agrupaban a unas diez mil familias del área metropolitana de San José; y entre su repertorio de movilización se encontraban manifestaciones, bloqueos o tomas de edificios o terrenos<sup>33</sup>. La magnitud de este movimiento pro-vivienda llevó al Estado a cambiar su estrategia para conducir su accionar hacia una negociación, caracterizada por ejecutar acciones de carácter clientelar<sup>34</sup>. Lo anterior es potenciado por la presión generada al final de esta administración presidencial, a través de un incremento en las invasiones de terrenos en distintas partes del área metropolitana<sup>35</sup>.

Posteriormente, durante la campaña electoral para las elecciones presidenciales de 1986, el tema de la vivienda se posicionó en los primeros lugares en las promesas de campaña. Entre estas destacó la promesa del candidato del Partido Liberación Nacional (PLN), Óscar Arias Sánchez, quien ofreció dinero para la compra de materiales para nuevas viviendas o la construcción de 80 000 viviendas durante su gobierno. Esto provocó un apoyo popular por parte de los frentes de vivienda, caudal electoral que contribuyó a su victoria en esas elecciones<sup>36</sup>. A pesar de ello, la nueva administración no contaba con las capacidades organizativas comunitarias para llevar a cabo estas labores, por tanto, desarrolló un proceso de integración de las dirigencias de los grupos organizados para ejecutar estas acciones<sup>37</sup>.

A pesar de las promesas de campaña, y ante una insuficiente respuesta estatal a la necesidad real de vivienda, a partir de 1986 se activaron un conjunto de invasiones de terrenos por parte de los frentes de vivienda<sup>38</sup>. Esto ocasionó un proceso de negociación entre dirigentes sociales y representantes del gobierno, lo que condujo a formas de cooptación e institucionalización del conflicto por vivienda<sup>39</sup>.

Dentro de este contexto, la administración Arias Sánchez (1986-1990) declaró el tema de vivienda de «emergencia nacional». En consecuencia, se creó mediante la Ley n.º 7052 (del 11 de noviembre de 1986), el Sistema Financiero Nacional de Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), constituyéndose en dos instrumentos que permitirían generar financiamiento para atender el faltante de vivienda y paliar en parte esta debilidad. Dichas instancias se suman a dos entidades ya creadas para trabajar con el tema de vivienda en el país: el INVU y el MIVAH. Este nuevo sistema generó una forma de trabajo donde los proyectos de vivienda propuestos fueran desarrollados por la empresa privada, y donde las personas beneficiarias adquirirían una deuda que debían pagar<sup>40</sup>. Este elemento representó una continuidad del proceder estatal, el cual se convierte en garante de un sistema para las operaciones de la empresa privada.

---

<sup>33</sup> Patricia Badilla y José Cerdas, «Movimientos pro vivienda en San José: una clientela movilizadora (1980-1990)», *Rev. de Historia* 64 (2013), 121-156.

<sup>34</sup> Mora, «Costa Rica en la década...».

<sup>35</sup> Badilla y Cerdas, «Movimientos pro vivienda...».

<sup>36</sup> Chacón, «Causas y consecuencias»; Mora, «Costa Rica en la década...».

<sup>37</sup> Badilla y Cerdas, «Movimientos pro vivienda...».

<sup>38</sup> Mora, «Costa Rica en la década...»; Badilla y Cerdas, «Movimientos pro vivienda...».

<sup>39</sup> *Ibíd.*

<sup>40</sup> Badilla y Cerdas, «Movimientos pro vivienda...»; Chacón, «Causas y consecuencias»; Eduardo Rojas, «Análisis de la evolución del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su efecto en el déficit habitacional en Costa Rica, desde su creación al 2018 y la identificación de oportunidades en la utilización de aplicaciones basadas en tecnologías geográficas» (tesis de maestría profesional, Universidad de Costa Rica, 2021).

Por otra parte, según los registros del MIVAH, durante la década de 1980 surgieron un total de 114 precarios, de estos, 70 se localizaron en la Gran Área Metropolitana (GAM) y 44 en áreas fuera de ella<sup>41</sup> <sup>42</sup>. Lo anterior representa uno de los resultados de esta crisis económica y las pocas capacidades del Estado para atender la falta de vivienda en el país. Asimismo, dicha información resalta que para esa época la GAM se constituyó en un espacio de concentración de población producto de procesos migratorios y un déficit de vivienda en otras partes del país. Además, se recalca que las políticas públicas y las promesas de campaña electoral tuvieron resultados limitados y estuvieron lejos de satisfacer la demanda instalada.

Por último, la década de 1980 fue un periodo en el que, por sus condiciones sociales, económicas y políticas, se propició la creación de una organización social que buscó mejoras en las condiciones de vida, especialmente en el acceso a vivienda. Dicha organización, articulada en frentes de vivienda, empezó a debilitarse a principios de la década de 1990 por diversos motivos, entre ellos: 1) acceso a opciones de vivienda por parte de algunas familias, 2) creación de institucionalidad en torno a la vivienda, lo cual generó expectativas en la población en cuanto a un atendimento institucional e individual del problema, 3) pérdida de experiencia organizativa debido a la cooptación de personas dirigentes por partidos políticos, quienes se salieron de los movimientos populares y 4) debilitamiento de la izquierda en el país, lo que generó pocas oportunidades de organización del movimiento por parte de estos grupos<sup>43</sup>.

### **Realidad de la vivienda hacia fines del siglo XX y principios siglo XXI**

A pesar de las acciones estatales ejecutadas a partir de la década de 1950 para atender el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda digna, dicho problema estuvo lejos de ser atendido en su totalidad. Por ejemplo, para 1989 se realizó una proyección y dio como resultado que aproximadamente el 27 % de la población total del país habitaba en viviendas alquiladas, prestadas, compartidas o en precarios<sup>44</sup>. Lo anterior permite pensar que las promesas de campaña en temas de vivienda no provocaron una mejora en la calidad de vida de las personas de una manera extensiva.

Los gobiernos de turno, durante y después de la década de 1990, realizaron una serie de diagnósticos sobre el problema de vivienda en el país, pero han estado lejos de contar con las condiciones financieras y estructurales para atender dicha situación. Por otra parte, cuando se lograron materializar acciones, se acotaron a una administración, lo que representa un abordaje cortoplacista que no aborda el tema en su complejidad y magnitud<sup>45</sup>. Esto permite exponer dos características interrelacionadas con el accionar estatal: 1) se tiene un conocimiento sobre las condiciones y las amplitudes del problema y 2) no existen las herramientas o la voluntad política para transformar la realidad. Dichos elementos provocan que se

---

<sup>41</sup> Cabe destacar que esta información tiene limitantes, ya que este número representa los asentamientos informales que seguían existiendo al 2013. Por tanto, no se contemplan asentamientos informales creados y que fueron desterritorializados en años posteriores. A pesar de ello, nos demuestra un problema instalado y las incapacidades del Estado para dar solución de vivienda a las personas.

<sup>42</sup> MIVAH, «Asentamientos en precario dentro y fuera de la GAM 2011-2013», 2013, [https://www.mivah.go.cr/Biblioteca\\_Precarios.shtml](https://www.mivah.go.cr/Biblioteca_Precarios.shtml)

<sup>43</sup> Badilla y Cerdas, «Movimientos pro vivienda...».

<sup>44</sup> Rojas, «Análisis de la evolución...».

<sup>45</sup> FUPROVI, «Balance del sector vivienda...».

ejecute un accionar sin acciones, lo cual crea utopías en torno a la atención de los problemas sociales, fragmenta el abordaje de esta problemática y genera condiciones para su reproducción.

Según lo anterior, las políticas y las acciones estatales en torno a la vivienda no fueron efectivas en dotar de vivienda a la población. En la década de 1990 se formaron un total de 116 asentamientos informales, de los cuales 56 se ubicaron dentro de la GAM y 60 fuera de esta área<sup>46</sup>. En comparación con los datos de la década anterior, estos asentamientos se reubicaron fuera de la GAM, donde el problema de vivienda se agudizó y contribuyó a profundizar un desarrollo desigual en el país.

Al 2013, los asentamientos informales creados durante la década del 2000 representaron un total de 44, de los cuales 13 se localizaron en la GAM y 31 fuera de esta área<sup>47</sup>. Así, se observa un patrón de formación de asentamientos informales mayoritariamente fuera de la GAM y una disminución en los patrones de creación, lo cual puede remitir a pensar que los asentamientos existentes se encuentran en procesos de consolidación. Por otra parte, al 2018 se calculó un total de viviendas en «tugurio» de 6052, y una población de 21 615 personas, donde la mayoría de las viviendas y habitantes en esta tipología de asentamiento se encuentra en el área central del país<sup>48</sup>.

Según estadísticas generadas por el MIVAH en el 2018, a partir de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), se obtuvo que 167 449 viviendas se encontraban en un estado inaceptable y deficiente. De ellas, el 42 % del total (69 787 viviendas) se localizaron en la región de planificación Central, y el 18 % del total (29 308 viviendas) en la región Huetar Caribe<sup>49</sup>. Esto demuestra que las condiciones desfavorables de vivienda se encuentran desigualmente repartidas en el territorio nacional, lo cual entra en diálogo con condiciones de pobreza, exclusión y desigualdad presentes.

Complementariamente, si se considera el indicador de Déficit Habitacional Alternativo<sup>50</sup>, se tiene que para el 2022, un 44,8 % de las viviendas presentan condiciones inadecuadas para su ocupación. Este indicador incrementó más de un punto porcentual con respecto al dato registrado en el 2021<sup>51</sup>. Dicha realidad se encuentra presente en todas las regiones del país con distintas exteriorizaciones, lo cual evidencia un problema estructural que debe ser atendido por el Estado.

A nivel general, el acceso a casa propia o de alquiler muestra condiciones diferenciales entre las clases sociales. De este modo, las personas de clases bajas (quintiles I y II) dedican más dinero de su ingreso mensual para pagar un préstamo de casa o el alquiler de vivienda. Por ejemplo, en promedio y bajo aproximaciones generales, el quintil I dedicaría casi un 68 % de su ingreso para el pago del préstamo

---

<sup>46</sup> MIVAH, «Asentamientos en precario...».

<sup>47</sup> *Ibíd.*, 34.

<sup>48</sup> MIVAH, «Compendio Estadístico de Vivienda 2018» (San José: Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos, 2018).

<sup>49</sup> *Ibíd.*, 36.

<sup>50</sup> Este indicador fue generado por tres instituciones: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, el Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, y la Fundación Gestionando Hábitat ORG.

<sup>51</sup> Solano, Rodríguez y Chavarría, «Balance y tendencias...».

de vivienda o un 45 % para el pago del alquiler. Mientras que el quintil II destinaría un 34 % de su ingreso para el pago de un préstamo o un 27 % para el pago del alquiler. De manera contraria, el quintil V, donde se localizan las familias de mayores ingresos del país, destinaría un 14 % y un 11 %, respectivamente<sup>52</sup>. Esta realidad desigual tiene impactos en la calidad de vida de las personas y presenta claras desigualdades sociales en el acceso a vivienda.

### **Retos identificados en la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos**

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH, 2013-2030) es la normativa nacional donde se estructuran una serie de acciones para orientar el trabajo de este sector en un mediano periodo. En concordancia con lo presentado, se recuperarán los retos que se identifican en torno a los ejes de déficit y deterioro habitacional, participación ciudadana y financiamiento.

### **Déficit y deterioro habitacional**

Anteriormente se señaló que el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda representa una constante histórica en el país, alrededor de lo cual se ha generado una serie de instituciones y normativas para atender la situación, principalmente, a partir de la década de 1950. Dicha política no es la excepción, y en el eje tres titulado «físico espacial» se incluyeron los temas de déficit habitacional y deterioro estructural de la vivienda<sup>53</sup>.

Con respecto al déficit habitacional, se reconoce que las distintas acciones realizadas desde la segunda mitad del siglo XX han tenido limitaciones en su implementación. Dentro de ello, se señala que las clases medias son el grupo de población con menores opciones para el acceso a vivienda, ya que no pueden optar por un bono ni por un crédito ofrecidos por el Estado para estos fines<sup>54</sup>. Este elemento recalca las diferenciaciones sociales existentes que pueden tender a deteriorar las condiciones de vida digna de un grupo de la población, siendo un factor que contribuiría a un incremento en las desigualdades sociales. Por tanto, este aspecto representa uno de los principales retos, donde es vital realizar acciones que creen un portafolio solidario de opciones de financiamiento y programas de vivienda que atiendan la necesidad de las clases medias, con un rol central del Estado como regulador del mercado. Por ejemplo, se pueden planificar proyectos de urbanización por parte del Estado donde exista un financiamiento con tasas de interés bajas, lo cual permita que las personas accedan a vivienda sin perjudicar sus economías. Asimismo, es relevante que estos proyectos de vivienda se encuentren integrados con opciones de trabajo, de recreación y de comercio, lo cual puede contribuir a generar menores tiempos de traslado y favorecer la disminución del congestionamiento vial.

En esta política se señalaron varias causas que han contribuido al sostenimiento del déficit de vivienda en el país. Por ejemplo, los altos costos del precio de la tierra, los procesos de especulación inmobiliaria y la insuficiente cantidad de viviendas de

---

<sup>52</sup> MIVAH, «Reporte nacional de Costa Rica sobre los avances en la implementación de la Nueva Agenda Urbana 2016 - 2021» (San José: Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos, 2022).

<sup>53</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...».

<sup>54</sup> *Ibíd.*, 41.

«interés social»<sup>55</sup> desarrolladas de acuerdo con la demanda existente<sup>56</sup>. Estos son otros retos que presenta el sector, los cuales se consideran como causas estructurales del déficit. Por tanto, es necesario que el Estado cree una normativa que permita generar limitaciones al precio de la tierra por sectores y regiones geográficas, a lo cual se puede agregar una limitación en los precios de los alquileres, debido a que no existe hoy ninguna normativa que permita regular esto, lo cual deja libre el establecimiento de estos montos a las dinámicas del mercado, perjudicando los ingresos de las poblaciones de clases bajas y medias. Asimismo, el Estado debe relanzar su política de vivienda de «interés social», donde se planifique la construcción de acuerdo con la demanda existente y donde las opciones generadas no sean solo para población en situación de pobreza, sino también para las clases medias.

En cuanto a los lineamientos propuestos para este tema (números 3.1.1 y 3.1.2), se sigue un mismo patrón de acciones que ya han sido estipuladas de distintas maneras años atrás. Entre ello se propone generar programas de acceso de vivienda para todos los estratos socioeconómicos y programas para atender asentamientos informales por medio de un «reasantamiento humanizado»<sup>57</sup>. Estas son propuestas que se encuentran en sintonía con lo planteado en este documento, pero se hace necesario que este tema se convierta en un eje central de política de Estado, hacia el cual se asignen los adecuados recursos económicos y personal técnico para relanzar una política que atienda con éxito esta problemática. Además, se debe procurar que la planificación de proyectos considere una perspectiva territorial, dentro de la cual se atiendan las necesidades diferenciales de las personas, en cuanto a aspectos culturales, climáticos, de vida cotidiana, entre otros.

El déficit cualitativo es otro aspecto que se atiende en esta política. Para ello se propone un lineamiento (número 3.2.1) que buscará fortalecer el SFNV y atender esta necesidad<sup>58</sup>. En diálogo con el diagnóstico realizado en esta misma política, cabe cuestionar cuánto esta acción ayudaría a mejorar las condiciones de habitabilidad en general, debido a que las clases medias tienen dificultades para acceder a los servicios del SFNV.

Por tanto, es pertinente crear algunos modelos flexibles que contribuyan a mejorar esta situación. A modo de ejemplo, el Estado puede generar un programa de dotación de materiales de construcción a precios solidarios y promover que las personas de las localidades se organicen para crear sistemas de apoyo mutuo para la mejora de las condiciones de las viviendas.

---

<sup>55</sup> Vivienda de interés social se llama a los proyectos urbanísticos que son desarrollados por el Estado para dotar de vivienda a personas en condición de pobreza. Es importante anotar que estos proyectos buscan reducir los costos de producción, por tanto, se puede cuestionar la calidad de las viviendas (por ejemplo, en materiales), así como otros aspectos, tales como su tamaño, integración con el territorio, dotación de áreas verdes y de recreación, entre otros.

<sup>56</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...».

<sup>57</sup> *Ibid.*, 44.

<sup>58</sup> *Ibid.*



## Participación ciudadana

Dentro de los ejercicios de planificación territorial en el siglo XXI, el componente de participación se ha vuelto central, el cual se utiliza como una herramienta para validar las acciones propuestas por parte del Estado o actores privados dominantes. En tal sentido, este tipo de procesos de participación son instrumentalizados para que las personas acepten los términos en que se presentan las problemáticas, lo cual conduce a una domesticación de la opinión pública<sup>59</sup>. Por tanto, un reto presente en el tema de vivienda es que la participación no sea instrumentalizada para validar proyectos que contribuyan a reproducir las condiciones de desigualdad existentes, y se convierta en una herramienta política que contribuya a posicionar las necesidades de las personas en la dotación de vivienda.

En esta política el uso de la participación ciudadana se puede localizar desde su discusión y diseño, basado en lo que indican como «teorías de gobernanza de los Estados modernos». Dentro de este paradigma colocan al Estado con una función rectora, al sector privado con una ejecutora y a la sociedad civil como la beneficiaria y agente activo de planteamiento de problemas, soluciones y fiscalización<sup>60</sup>. Lo anterior forma parte del paradigma de gobernanza, el cual se ha hegemonizado dentro de los procesos de planificación territorial, y pretende ingresar un modo empresarial para administrar el territorio<sup>61</sup>. Otro reto presente es la necesidad de modificar este modelo, donde el Estado asuma un rol activo en la gestación de proyectos de vivienda que tengan como foco las necesidades reales de las personas, y que no sea el mercado, bajo la figura de la empresa privada, el que establezca las condiciones y las formas en que se producen las opciones habitacionales.

Sumado a lo anterior, dentro de los principios de la política se posicionó la participación social como uno de ellos. En este principio se establece que:

(...) las personas y organizaciones tienen el derecho y la obligación ciudadana de intervenir e integrarse, individual o colectivamente, en la formulación, ejecución, evaluación y fiscalización de las políticas, planes, programas y acciones tendientes al mejoramiento del hábitat, de manera solidaria e incluyente.<sup>62</sup>

Este principio asume que existe una adecuada participación por parte de los distintos actores y omite considerar las condiciones precarias en las que se encuentran las distintas democracias en la región<sup>63</sup>. Hacer caso omiso de esta condición puede llevar a que se generen mecanismos de participación que sean cooptados por actores de poder con intereses en la planificación territorial y lo que se genera de ello. En este

---

<sup>59</sup> Jean-Pierre Garnier, «Democracia participativa: ¿Alternativa o trampa?», *Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales* V, n.º 24 (2022): 13-15.

<sup>60</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...».

<sup>61</sup> Garnier, «Democracia participativa...»; David Harvey, *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica* (España: Akal, 2007); Shenjing He, «Urban entrepreneurialism 2.0? Financialization, cross-scale dynamics, and post-political governance», *Dialogues in Human Geography* 10, n.º 3 (2020), <https://doi.org/10.1177/2043820620921030>

<sup>62</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...», 53.

<sup>63</sup> Erick Swyngedouw, «Ciudadanos insurgentes: el retorno controvertido de lo político en las ciudades postdemocráticas», *Revista de Geografía Espacios* 7, n.º 14 (2017): 100-113, <https://doi.org/10.25074/07197209.14.945>



sentido, se podrían impulsar formas de gestación de proyectos de vivienda basados en una democracia real, dentro de lo cual las personas en organizaciones construyan modos de planificación de estos proyectos, para definir los materiales a utilizar, las dimensiones y el diseño de las casas, las formas de financiamiento y las condiciones territoriales más allá de la vivienda, entre otros elementos.

En el eje 1 de esta política, denominado «político-administrativo», se incluyó la participación como un tema de trabajo. Dentro de este eje se propone posicionar el concepto de ciudadanía dentro de los procesos de programación de vivienda. Asimismo, buscar crear e institucionalizar espacios de participación para llevar a cabo esta tarea, a través de capacitación, empoderamiento, acceso a información y organización comunitaria. Para ello se generó un lineamiento (número 1.2.1) en donde se estableció que se debe integrar dentro de la articulación interinstitucional e intersectorial una participación ciudadana activa y equitativa.

Para ello, proponen establecer metodologías de participación que sean implementadas dentro de procesos de planificación, gestión y evaluación en temas de vivienda y asentamientos humanos<sup>64</sup>. A su vez, para que esto sea efectivo se deben cambiar los tiempos de ejecución de los proyectos, así se dará espacio a una adecuada discusión alrededor de lo que se quiere crear y se materializarán los deseos de las personas beneficiarias y no las intencionalidades de las empresas que buscan simplemente crear proyectos para obtener réditos económicos.

A pesar de lo anterior, esto puede estar representando la materialización de procesos de post-politización, donde se enuncia la participación social como un principio y un eje de trabajo, pero mediado bajo nociones de una gobernanza tecnocrática que dirige las acciones a ejecutarse. De esta forma se prioriza la generación de soluciones técnicas o gerenciales para atender los problemas socioterritoriales, dentro de lo cual se le asigna a la ciudadanía un rol secundario, supeditado a lo establecido por actores de poder, tal como el Estado o empresarios de la construcción<sup>65</sup>. Como parte de este proceso se busca disminuir la conflictividad social bajo un modelo consensual de gobernanza, donde se persigue un no cuestionamiento del orden neoliberal imperante que limita soluciones estructurales a problemas de gestión del territorio, tal como la vivienda, lo que ocasiona su reproducción<sup>66</sup>.

## Financiamiento

Otro de los elementos presentes en la evolución del problema de vivienda en el país se relaciona con la falta de recursos económicos para crear la cantidad de viviendas necesarias que atiendan su déficit. A partir de esta necesidad, en la política se estableció una serie de lineamientos contemplados dentro del eje 5 «económico financiero»<sup>67</sup>.

---

<sup>64</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...».

<sup>65</sup> Garnier, «Democracia participativa...».

<sup>66</sup> Erick Swyngedouw, «Interrogando la posdemocratización: reclamando espacio políticos igualitarios», *Documentos y Aportes en Administración Pública y Gestión Estatal* 14, n.º 22 (2014): 7-43.

<sup>67</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...».

Uno de los aspectos propuestos es la mejora de la disponibilidad de recursos económicos para el financiamiento del SFNV. Para ello se propone canalizar recursos nacionales e internacionales, fomentar economías de escala en la construcción de vivienda de interés social y desarrollar programas para facilitar el crédito de vivienda a las personas (lineamiento 5.1.1)<sup>68</sup>. Una de las acciones está basada en la búsqueda de recursos, lo cual se basa en principios de financiarización que se caracterizan por ejecutar procesos de neoliberalización en la planificación territorial, donde se incorporan nuevas herramientas para el desarrollo de proyectos urbanos<sup>69</sup>. Lo anterior también se establece en el lineamiento 5.2.1, donde se propone diseñar y ejecutar modelos financieros innovadores<sup>70</sup>. Una solución a este problema puede estar relacionado con modos de financiamiento solidarios, en los que se establezcan impuestos a viviendas y urbanizaciones de lujo, grandes proyectos de agricultura o turísticos, con el fin de crear un fondo que permita financiar proyectos para clases bajas y medias.

Por otra parte, en el lineamiento 5.3.1 se propone movilizar los terrenos de propiedad pública para el desarrollo de proyectos de vivienda, lo cual entra en diálogo con lo establecido en el lineamiento 5.4.1, relacionado con la creación de alianzas público-privadas para implementar proyectos de vivienda social<sup>71</sup>. Lo último representa una de las características que define la neoliberalización de la gestión del territorio, lo cual impacta la producción de territorio debido a que se condiciona la realización de proyectos bajo parámetros empresariales y saca provecho de una erosión de la confianza en el aparato estatal que permite generar condiciones de acumulación de capital<sup>72</sup>. Para suplantar esto y crear otros medios de gestión sustentados en otros principios, es fundamental desarrollar las condiciones para la existencia de cooperativas de vivienda que permitan ejecutar proyectos solidarios, donde su objetivo no sea el lucro, sino garantizar que la vivienda sea un derecho humano.

### Algunas propuestas para la acción: a modo de síntesis

A lo largo del presente escrito se hizo una reconstrucción de algunos procesos e hitos fundamentales dentro de la constitución de la vivienda como un problema socioterritorial en Costa Rica. Lo anterior fue mediado por una lectura crítica que posicionó puntos débiles considerados como una vía para producir otros futuros territoriales más justos y dignos para la mayoría de la población.

La vivienda es un elemento central dentro de la vida de las personas, pero este no se puede analizar de un modo aislado, sino que se debe considerar de manera ampliada, es decir, es necesario integrar en su tratamiento otros elementos territoriales esenciales para una vida digna. Entre ellos, al menos, se debe pensar en el acceso a servicios básicos (agua, electricidad, internet), espacios de recreación, opciones de empleo, modalidades de transporte, una oferta cultural o educacional, entre otros. Con esto se posiciona que el territorio representa una categoría y una realidad que

<sup>68</sup> *Ibíd.*

<sup>69</sup> He, «Urban entrepreneurialism 2.0...».

<sup>70</sup> MIVAH, «Política Nacional de Vivienda...».

<sup>71</sup> *Ibíd.*, 58.

<sup>72</sup> David Harvey, *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*; Emilio Pradilla, «Cambios neoliberales, contradicciones y futuro incierto de las metrópolis latinoamericanas», *Rev. Cad. Metrop.* 20, n.º 43 (2018): 649-672, <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2018-430>

integra condiciones para el desarrollo de la vida, por tanto, su gestión puede propiciar la generación de una vida digna.

Las realidades socioterritoriales desiguales de la vivienda son resultado de una serie de procesos que llegaron a constituir un presente. Dicho encadenamiento de causas y efectos se debe considerar en un análisis profundo de la situación, para trazar nuevos caminos que transformen la realidad. Uno de los elementos centrales que articulan el problema de la vivienda es su consideración como una mercancía, donde su acceso es condicionado por las dinámicas e intereses de acumulación de capital, lo cual genera exclusiones y desigualdades.

Por otra parte, el Estado costarricense ha creado una estructura (instituciones y normativas) a lo largo de décadas que busca atender el problema del déficit cuantitativo y cualitativo, con limitaciones en su ejecución. En función de esto, se plantea como argumento problematizador el hecho de que el Estado genera acciones sin solución, permitiendo que el problema se desplace en espacio y tiempo, y se produzcan ficciones de atendimento de la situación.

A raíz de lo expuesto, en la Tabla 1 se condensan una serie de propuestas que buscan crear un entramado de acciones que podrían abordar las debilidades que se encuentran en torno al sector. Para ello se debe considerar los distintos aspectos en su interrelación y se hace necesario generar espacios de diálogo y discusión amplios que llenen de contenido dichas propuestas.

**Tabla 1. Propuestas para el sector vivienda de Costa Rica**

Dimensiones transversales		
Eje	Acción	Descripción
Institucional	Creación de políticas de vivienda territorialmente situadas.	Estas políticas deben considerar las necesidades diferenciales de las personas según sus contextos territoriales. Entre ello, tomar en cuenta materiales y tipologías de construcción, diseño, dinámicas sociales, prácticas culturales, formas de recreación y de ocio, entre otros aspectos.
	Fortalecimiento del sector de vivienda.	Es necesario centralizar las funciones de vivienda en un sector y evitar duplicidades de funciones entre instituciones del Estado.
Institucional	Producción de políticas de control de precios de la tierra y de los alquileres.	Actualmente los precios de la tierra y los montos de los alquileres no cuentan con ningún tipo de control por parte del Estado. Es vital generar algunos límites en los precios de la tierra y los alquileres, según áreas del país. Esto puede permitir un mayor acceso a vivienda en la población.

	Creación de programas de mejoramiento de vivienda existente.	La política del Estado en vivienda no solo puede estar destinada a crear nuevas casas, sino que es necesario generar herramientas que permitan a las personas mejorar la vivienda existente. Lo anterior contribuye a una mejora en la calidad de vida y para llevar a cabo esta tarea se deben crear mecanismos de financiamiento y de asesoramiento.
	Establecimiento de una política de impuestos solidarios.	La política pública para la creación de vivienda dirigida a clases bajas y medias puede estar financiada en una política de impuestos solidarios, los cuales pueden ser cobrados a viviendas de lujo, grandes proyectos inmobiliarios de residenciales o de turismo, zonas francas y proyectos de monocultivos de grandes extensiones.
	Replanteamiento de procesos de participación ciudadana.	Hay que replantear los mecanismos de participación ciudadana. Las personas deben formar parte de los procesos de dotación de vivienda desde su concepción, diseño y puesta en práctica.
Organizativo	Promoción de organizaciones comunales de vivienda.	Es pertinente la activación de organizaciones comunales de vivienda como un medio para canalizar demandas y necesidades de las personas. Para ello es vital promover organizaciones de base que no solo velen por la vivienda, sino que puedan generar mecanismos de gestión local del territorio.
Organizativo	Politización de la vivienda.	Es momento de elevar a la discusión pública el tema de vivienda, para lo cual es necesario promover espacios de diálogo y reflexión en múltiples medios y niveles de la sociedad. Lo anterior puede ser realizado por parte de la academia, partidos políticos u organizaciones sectoriales o de base.
Territorial	Generación de una complementariedad entre	La vivienda debe considerarse en su complejidad e interrelación. Por ello, es necesario que todo proyecto

	vivienda y otros aspectos territoriales.	de vivienda contemple otros aspectos que permitan generar calidad de vida en la población, tales como espacios de trabajo, comercio, educacionales, culturales, de ocio y de recreación.
	Creación de proyectos de mejoramiento de vivienda <i>in situ</i> .	Para atender a los asentamientos informales es esencial generar proyectos de mejora de la calidad de las viviendas <i>in situ</i> . Esto con el fin de considerar que quienes habitan en estos espacios han tejido dinámicas y relaciones con su territorio cercano, por lo que no es bueno generar procesos de desterritorialización que pueden vulnerabilizar más a estas personas.
	Impulso de encadenamientos constructivos.	Los proyectos de construcción o mejoramiento de vivienda pueden generar tipos de encadenamientos constructivos que permitan impactar la economía regional o local. Lo anterior aplica para la compra de materiales o el alquiler de maquinaria. Para ello es esencial buscar una redistribución del destino de los presupuestos, de manera que estos no sean acaparados por empresas particulares.
Constructivo	Diversificación de la construcción.	En relación con lo anterior, las empresas que se contraten para llevar a cabo los procesos de diseño y construcción deben garantizar una cuota de empresas pequeñas y medianas. Además, es importante generar un límite en la cantidad de contrataciones que puede tener una empresa en un periodo determinado, para evitar formas de acaparamiento.
	Generación de formas y diseño acorde a las necesidades.	Es vital no producir proyectos genéricos de vivienda, para ello se debe propiciar un diseño contextualizado a las necesidades de la población beneficiada. Asimismo, deben ser diseños y construcciones que respondan a las condiciones culturales y biofísicas del lugar donde son construidas. Por otra parte, vale la pena abrir un

		debate sobre la necesidad de aumentar las dimensiones de construcción y los materiales utilizados en la construcción de «vivienda de interés social».
	Diversificación de la construcción.	En relación con lo anterior, las empresas que se contraten para llevar a cabo los procesos de diseño y construcción deben garantizar una cuota de empresas pequeñas y medianas. Además, es importante generar un límite en la cantidad de contrataciones que puede tener una empresa en un periodo determinado, para evitar formas de acaparamiento.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

## Reflexiones finales

El déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en Costa Rica representa un problema estructural que se ha venido constituyendo con el pasar de los años, el cual adquiere distintas características específicas de acuerdo con la época en la que se desarrolla.

El Estado, a pesar de las acciones ejecutadas, no ha podido crear condiciones adecuadas para que este problema esté lejos de reproducirse en el espacio-tiempo. De manera contraria, ha propiciado el desarrollo de una estructura de acción que permite al sector privado de la construcción un desenvolvimiento lucrativo y un protagonismo en el sector, cada vez mayor. Lo anterior debido a que el Estado se ha replegado y permitido que la empresa privada de la construcción tenga un rol central en la creación de proyectos habitacionales para las clases bajas y medias, las cuales son adquiridas por la población mediante crédito. Esto conduce a que aumente el endeudamiento de buena parte de la población, que busca opciones de vivienda que solo pueden ser accedidas por medio del crédito.

Tradicionalmente, ante el surgimiento de conflictividad y presiones sociales para resolver este tema, las acciones estatales se han concentrado en institucionalizar el descontento y las necesidades de las personas, mediante la creación de una nueva institucionalidad o normativa sustentada en la generación de formas para cooptar la movilización social y crear un espejismo de acción que busque disminuirla. Esto crea condiciones propicias para la reproducción del problema, lo cual es necesario tener presente para reflexionar sobre acciones futuras que se proponga desarrollar, y su capacidad real para atender las necesidades de la población de vivienda.

Al respecto, la participación ciudadana parece posicionarse como el paradigma actual hegemónico que busca retener y disminuir la aparición de conflictividades sociales, el cual representa una herramienta estratégica activada por el Estado para validar y justificar sus acciones, así como generar una estructura que tiende hacia la consulta de propuestas diseñadas desde ámbitos tecnocráticos. Lo anterior nos permite reflexionar sobre la democracia en la planificación urbana, donde parece que las tendencias crean formas de post-democratización en las que se establecen los

términos de la discusión desde grupos de poder, lleva a posicionar a la población en un rol secundario y genera condiciones para el desarrollo de un tipo de despotismo benévolo en la creación de salidas para los problemas que aquejan a las personas<sup>73</sup>.

Cuando se piensa en este tema, es vital apelar por la construcción de otros futuros a través de formas de democratización de los procesos de planificación urbana, donde se desarrolle una participación ciudadana real que posicione las necesidades y los deseos de las personas en un primer plano. Para ello es central una búsqueda de procesos de descentralización que conduzcan a un atendimiento más próximo de las problemáticas locales en los términos experimentados por sus pobladores.

En función de esto, para la construcción de otras realidades socioterritoriales es necesaria la lucha contra prácticas autoritarias, emitidas y desarrolladas por actores de poder, las cuales amenazan y restringen la solución de los problemas<sup>74</sup>, así como generar una politización y apropiación, por parte de actores subalternos, del diseño y desarrollo de proyectos de vivienda en específico y de la planificación territorial en general, considerando que la producción de territorio, tal como se ejecuta hoy, es un asunto de pocas personas, donde el lucro y el mercado dirigen este accionar<sup>75</sup>. Por tanto, es necesario reivindicar el disenso y el conflicto debido a que son dos herramientas que pueden permitir imaginar y posicionar otros futuros territoriales, y llevar a un primer plano el cuestionamiento sobre por qué no se ha resuelto el déficit de vivienda en el país, las formas de ejecución de proyectos habitacionales y la selección de ciertas formas de financiamiento y ejecución.

Por otra parte, el financiamiento establecido por el Estado representa uno de los factores que ha dificultado la ejecución de una serie de acciones para atender este tema, lo cual contribuye a reproducir vulnerabilidades en las clases bajas-medias y las desigualdades sociales. De esta manera, la vivienda se convierte en una mercancía cada vez más lucrativa, donde el sector privado ha aumentado su participación en el desarrollo y establecimiento de las condiciones para su acceso. De modo contrario, el Estado está creando las condiciones para generar y atraer nuevas fuentes de financiamiento, lo cual conduce a la constitución de un nicho de negocios rentable para sectores financieros y de la construcción, profundizando una financiarización del sector. En este sentido, es importante considerar que el desarrollo de ambientes construidos, como los proyectos residenciales, se han posicionado en una de las ramas de la economía que está ganando mayor protagonismo dentro de la acumulación de capital<sup>76</sup>.

Por último, ante esta realidad se puede obtener inspiración en algunas experiencias latinoamericanas que se estructuran bajo otros parámetros no hegemónicos, como es el caso de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. Este modelo tiene un arraigo en la realidad uruguaya, el cual se empezó a desarrollar a partir de la década

---

<sup>73</sup> Swyngedouw, «Interrogando la posdemocratización...».

<sup>74</sup> Marcelo Lopes de Souza, *A prosa e a ágora. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades* (Rio de Janeiro: Bertrand, 2006).

<sup>75</sup> Garnier, «Democracia participativa...».

<sup>76</sup> Luis Daniel Santana, «¡Manos sobre la ciudad!: Hacia nuevas geopolíticas de la producción de ambiente construido en Medellín (2004-2019)». *ACME* 20, n.º 1 (2021): 34-57.



de 1960, y busca crear condiciones para la autogestión habitacional y participación popular<sup>77</sup>.

Este tipo de cooperativas tienen una particularidad, y es que las personas que forman parte de los proyectos de vivienda ofrecen su fuerza de trabajo, lo cual permite abaratar costos de producción. Además, el financiamiento de los proyectos se ejecuta mediante el ahorro de las personas cooperativistas, y crédito por parte del Estado. La construcción de las viviendas cuenta con el apoyo técnico de un instituto creado para estos fines, el cual no puede cobrar más de un 5 % del costo de la obra<sup>78</sup>. Estos elementos marcan una diferencia con el modelo tradicional de mercado al cual estamos habituados, debido a que el fin no es el lucro por parte de terceros, sino la dotación de vivienda para las familias.

Asimismo, estas cooperativas no solo se dedican a construir viviendas, sino que también gestionan otros espacios que ofrecen una variedad de servicios, tales como comedores, comercios o guarderías<sup>79</sup>. Basado en esto se puede observar que tienen una proyección territorial relevante, ya que crean condiciones para sostener y promover una vida digna para las personas que integran este proceso. Dicha forma de proceder rompe con la idea de la vivienda como un objeto aislado, para pensar la gestión del territorio como una vía que permite gestar calidad de vida y bienestar social no solo para las personas residentes, sino para el territorio en general.

Hoy, ante una ampliación y profundización del neoliberalismo que crea condiciones diversas y complejas de espoliación de la vida, es necesario llevar a cabo un proceso de reflexión y discusión que permita politizar el acceso a la vivienda. Con lo anterior nos referimos a que es de vital importancia que la vivienda se constituya en un asunto público y se luche por crear formas políticas y sociales para que su acceso se convierta en un derecho y no en un simple elemento de lucro para unos cuantos actores.

#### Formato de citación según APA

Jiménez Corrales A. (2024). Realidades socioterritoriales de la vivienda en Costa Rica: entre el déficit habitacional, la participación ciudadana y el (des)financiamiento, 1980-2023. *Revista Espiga*, 23(48), 201-226.

#### Formato de citación según Chicago-Deusto

Jiménez Corrales, Andrés. «Realidades socioterritoriales de la vivienda en Costa Rica: entre el déficit habitacional, la participación ciudadana y el (des)financiamiento». *Revista Espiga* 23, n.º 48 (agosto, 2024): 201-226.

<sup>77</sup> Jerónimo Díaz, «Las cooperativas de vivienda por apoyo mutuo en América Latina», en *Ciudad en disputa. Política urbana, movilización ciudadana y nuevas desigualdades urbanas*, coord. por Javier de la Torre y Blanca Ramírez (Ciudad de México: Editorial Universidad Autónoma Metropolitana, 2020).

<sup>78</sup> *Ibíd.*

<sup>79</sup> *Ibíd.*

## Referencias

- Araya, David. La alameda: un estudio de la producción del espacio en Hatillo 8. *RevistArquis*, 17, n.º 1 (2018): 106-120.
- Badilla, Patricia. y Cerdas, José. Movimientos pro vivienda en San José: una clientela movilizada (1980-1990). *Rev. de Historia* 64 (2013): 121-156.
- Chacón, Edwin. «Causas y consecuencias de las nuevas políticas de vivienda de interés social costarricenses». Tesis de licenciatura. Universidad de Costa Rica, 2016.
- Constitución Política de la República de Costa Rica*. San José, 1949. [https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=871)
- De la Cruz, Vladimir. «Pobreza y lucha social en Costa Rica, 1870-1930». En *Pobreza e historia en Costa Rica: determinantes estructurales y representaciones sociales del siglo XVII a 1950*, editado por Ronny Viales, 53-70. San José: Editorial UCR y CIHAC, 2005.
- Díaz, Jerónimo. «Las cooperativas de vivienda por apoyo mutuo en América Latina». En *Ciudad en disputa. Política urbana, movilización ciudadana y nuevas desigualdades urbanas*, coordinado por Javier de la Torre y Blanca Ramírez, 173-190. Ciudad de México: Editorial Universidad Autónoma Metropolitana, 2020.
- Di Virgilio, Mercedes. «Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina». *Rev. Nueva Sociedad*, n.º 293 (2021): 77-92.
- Escalante, Fernando. *Historia mínima del neoliberalismo*. México: El Colegio de México, 2016.
- Fundación Promotora de Vivienda. *Balance del sector vivienda. 15 años de ensayos y omisiones*. San José: FUPROVI, 2009.
- Garnier, Jean-Pierre. «Democracia participativa: ¿Alternativa o trampa?» *Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales* V, n.º 24 (2022): 13-15.
- Gómez, Miguel y Jhonny Madrigal. «Migración interna en Costa Rica en el período 1927-2000». En *Costa Rica a la luz del Censo del 2000*, editado por Centro Centroamericano de Población, 449-533. San José: Centro Centroamericano de Población, Universidad de Costa Rica, 2004.
- Guevara, Porfirio y Ronald Arce. *Estado de la vivienda en Centroamérica*. San José: CLACDS, INCAE, 2016.
- Harvey, David. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. España: Akal, 2007.

- He, Shenjing. «Urban entrepreneurialism 2.0? Financialization, cross-scale dynamics, and post-political governance». *Dialogues in Human Geography* 10, n.º 3 (2020). <https://doi.org/10.1177/2043820620921030>
- INEC. *Encuesta Nacional de Hogares. Julio 2022. Resultados generales*. San José: INEC, 2022.
- Hidalgo, Rodrigo, Daniel Santana y Voltaire Alvarado. «Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa». En *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*, editado por Rodrigo Hidalgo, Daniel Santana, Voltaire Alvarado, Federico Arenas, Alejandro Salazar, Carlos Valdebenito y Luis Álvarez, 24-66. Chile: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2016.
- INVU. «Memoria 1955». *Memoria institucional*. San José: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1956.
- INVU. «Primera Memoria». *Memoria institucional*. San José: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1955.
- Jordan, Ricardo, Luis Riffo y Antonio Prado. *Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe. Dinámicas y desafíos para el cambio estructural*. Santiago de Chile: CEPAL y GIZ, 2017.
- Lopes de Souza, Marcelo. *A prosão e a ágora. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades*. Río de Janeiro: Bertrand, 2006.
- MIVAH. «Asentamientos en precario dentro y fuera de la GAM 2011-2013», 2013. [https://www.mivah.go.cr/Biblioteca\\_Precarios.shtml](https://www.mivah.go.cr/Biblioteca_Precarios.shtml)
- MIVAH. *Compendio Estadístico de Vivienda 2018*. San José: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2018.
- MIVAH. *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su plan de acción*. San José: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2014.
- MIVAH. *Reporte nacional de Costa Rica sobre los avances en la implementación de la Nueva Agenda Urbana 2016-2021*. San José: Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos, 2022.
- Mora, Sindy. «Costa Rica en la década de 1980: estrategias de negociación política en tiempos de crisis. ¿Qué pasó después de la protesta?» *Intercambio*, n.º 5 (2007): 165-83.
- Pradilla, Emilio. «Cambios neoliberales, contradicciones y futuro incierto de las metrópolis latinoamericanas». *Rev. Cad. Metrop.* 20, n.º 43 (2018): 649-672. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2018-4302>

- Presidencia de la República. Ley n.º 2760 de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios.  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=3365&nValor3=3560&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=3365&nValor3=3560&strTipM=FN)
- Quesada, Florencia. *La modernización entre cafetales. San José, Costa Rica, 1880-1930*. San José: Editorial UCR, 2011.
- Rojas, Eduardo. «Análisis de la evolución del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su efecto en el déficit habitacional en Costa Rica, desde su creación al año 2018 y la identificación de oportunidades en la utilización de aplicaciones basadas en tecnologías geográficas». Tesis de maestría profesional, Universidad de Costa Rica, 2021.
- Rovira, Jorge. «Del desarrollo de Costa Rica y sus crisis en el periodo de postguerra: 1948-1984». *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 11, n.º 1 (1985): 23-42.
- Santana, Luis Daniel. «¡Manos sobre la ciudad!: Hacia nuevas geopolíticas de la producción de ambiente construido en Medellín (2004-2019)». *ACME* 20, n.º 1 (2021): 34-57.
- Solano, Franklin, Minor Rodríguez y Dania Chavarría. *Balance y tendencias del Sector Vivienda 2022. Expectativas y desafíos*. San José: CFIA, Posgrado Arquitectura-UCR, Fundación Gestionando Hábitat ORG, 2022.
- Swyngedouw, Erick. «Ciudadanos insurgentes: el retorno controvertido de lo político en las ciudades postdemocráticas». *Revista de Geografía Espacios* 7, n.º 14 (2017): 100-113. <https://doi.org/10.25074/07197209.14.945>
- Swyngedouw, Erick. «Interrogando la posdemocratización: reclamando espacio políticos igualitarios». *Documentos y Aportes en Administración Pública y Gestión Estatal* 14, n.º 22 (2014): 7-43.
- Theodore, Nik, Jaime Peck y Neil Brenner. «Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados». *Revista Temas Sociales*, n.º 66 (2009): 1-12.
- Wainer, Laura Sara. «Foro de vivienda 2022. Soluciones resilientes para la reducción del déficit habitacional en América Latina y el Caribe».  
<http://dx.doi.org/10.18235/0004465>