

# ECUADOR Debate

## CONSEJO EDITORIAL

José Sánchez-Parga, Alberto Acosta, José Laso Ribadeneira,  
Simón Espinosa, Diego Cornejo Menacho, Manuel Chiriboga,  
Fredy Rivera Vélez, Marco Romero

**Director:** Francisco Rhon Dávila Director Ejecutivo del CAAP  
**Primer Director:** José Sánchez Parga. 1982-1991  
**Editor:** Hernán Ibarra Crespo  
**Asistente General:** Marganta Guachamín

## REVISTA ESPECIALIZADA EN CIENCIAS SOCIALES

Publicación periódica que aparece tres veces al año. Los artículos y estudios impresos son canalizados a través de la Dirección y de los miembros del Consejo Editorial. Las opiniones, comentarios y análisis expresados en nuestras páginas son de exclusiva responsabilidad de quien los suscribe y no, necesariamente, de ECUADOR DEBATE

© ECUADOR DEBATE. CENTRO ANDINO DE ACCION POPULAR

Se autoriza la reproducción total y parcial de nuestra información, siempre y cuando se cite expresamente como fuente a ECUADOR DEBATE

## SUSCRIPCIONES

Valor anual, tres números

EXTERIOR. US\$ 45

ECUADOR US\$ 15,50

EJEMPLAR SUELTO EXTERIOR US\$ 15

EJEMPLAR SUELTO ECUADOR US\$ 5,50

## ECUADOR DEBATE

Apartado Aéreo 17-15-173B, Quito-Ecuador

Tel# 2522763 Fax. (5932) 2568452

E-mail caaporg ec@uio satnet net

Redacción Diego Martín de Utreras 733 y Selva Alegre, Quito

## PORTADA

PuntoyMagenta

## DIAGRAMACION

Martha Vinuesa

## IMPRESION

Albazu Offset



ISSN-1012-1498

# ECUADOR DEBATE

# 76

---

Quito-Ecuador, Abril del 2009

PRESENTACION / 3-6

## COYUNTURA

Diálogo sobre la coyuntura: Predominio de Alianza País,  
incertidumbre económica y fragmentación política / 7-20

Conflictividad socio-política: Noviembre 2008 - Febrero 2009 / 21-28

## TEMA CENTRAL

Dolarización y generación de vivienda formal: su lectura en Ecuador / 29-54

*Oscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa*

La vivienda en Cuba. Reflexiones en torno a un problema pendiente / 55-74

*Eliana Cárdenas*

Idas y vueltas: el derrotero de las políticas descentralizadas de producción  
de vivienda social en las principales áreas metropolitanas de Argentina / 75-92

*María Mercedes Di Virgilio y María Carla Rodríguez*

La gestión de la vivienda social en el Ecuador: entre la espada y la pared / 93-106

*María Elena Acosta*

El efecto Mivivienda: política de vivienda para la clase media  
y diferenciación social / 107-122

*Julio Calderón Cockburn*

Costa Rica: contradicciones alrededor de la ciudad y la vivienda / 123-132

*Franklin Solano Castro*

La lucha por la vivienda social en las áreas centrales: el caso de São Paulo / 133-  
146

*Nabil Bonduki*

## DEBATE AGRARIO

30 años después: una reflexión sobre los estudios rurales  
y agrarios en Ecuador / 147-174

*Manuel Chiriboga*

## **ANÁLISIS**

Entre el populismo autoritario y la preservación de valores ancestrales:  
la identidad boliviana como consciencia de una crisis histórica / 175-192

*H.C.F. Mansilla*

La mujer y el trabajo en Chile, una realidad desafiante / 193-214

*Bernardita Weisser Soto*

## **RESEÑAS**

Veintiocho de Mayo de 1944: una democracia fallida / 215-220

*Julio Echeverría*

# Costa Rica: contradicciones alrededor de la ciudad y la vivienda

Franklin Solano Castro<sup>1</sup>

*Históricamente las ciudades han surgido como espacio de relaciones sociales de producción y como espacio fundamental para la residencia de sus pobladores. En ellas, la vivienda ha tenido un papel protagónico para garantizar a los habitantes un lugar de refugio, protección y convivencia. La expansión de las ciudades ha estado ligada al desarrollo de las actividades productivas y al crecimiento de la población; no obstante, esta dinámica ha generado, de manera paralela, un conjunto de contradicciones en cuanto a las funciones que tradicionalmente se asignan a la vivienda y su entorno, la ciudad. Se exponen y discuten algunas de las contradicciones que presenta el contexto actual de Costa Rica, con el propósito de contribuir a generar temas de discusión.*

**H**istóricamente la vivienda ha cumplido un conjunto de funciones vitales que no han variado sustancialmente a pesar de los cambios que, en términos físicos (tamaño, materiales, tecnologías constructivas y ubicación, entre otros), han experimentado con el paso del tiempo. En general, la vivienda es un espacio fundamental para proteger a sus ocupantes de los elementos del medio externo natural como la temperatura, el sol, la lluvia, los animales, el viento y, de acuerdo con la ubicación, geografía y contexto socioeconómico, para brindar protección ante otros factores socioculturales como la

contaminación, la violencia, el ruido, entre otros.

No obstante, a la hora de enumerar el conjunto de funciones que cumple, o que se espera que cumpla la vivienda, estas funciones pueden verse disminuidas de acuerdo con las condiciones socio-ambientales tanto del contexto como del grupo que habite la vivienda.

En la mayor parte de las ciudades de América Latina, el tipo y la calidad de la vivienda definen enormemente las funciones y el acceso a la ciudad. Esta situación se traduce en procesos de segregación del espacio urbano residencial que responde a las condiciones

---

1 Coordinador de Unidad de Investigación y Sistema de Información en Vivienda y Desarrollo Urbano, Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), Costa Rica. Correo electrónico: [fsolano@fuprovi.org](mailto:fsolano@fuprovi.org)

socioeconómicas de cada grupo. Así, para los sectores de mayores ingresos económicos, la segregación se da de manera opcional o voluntaria; en cambio, para los sectores de menores ingresos, la segregación es un acto forzado, es el “precio” a pagar por ocupar el espacio urbano.

La situación descrita es el resultado de un conjunto de contradicciones que se experimentan y se evidencian en las ciudades. Esta no es una situación nueva, la ciudad siempre ha estado segregada. La distribución del espacio al interior de la ciudad históricamente ha respondido a la pertenencia a uno u otro grupo social. La ciudad es un espacio jerarquizado, eso no ha cambiado, lo que sí cambia es la manera en que se expresa esa distribución.

Al igual que en muchos de los países latinoamericanos, Costa Rica no escapa a la tendencia y al problema del centralismo no solo institucional sino también espacial. Es decir, desde la región central se toman las decisiones para el resto del país: ahí se concentran y se centralizan las instituciones del Estado y gran parte del sector privado. Para el caso de Costa Rica, en la región central, en alrededor del 15% del territorio se aglomera aproximadamente el 75% de la población del país, en un territorio que se ha llamado Gran Área Metropolitana (GAM),<sup>2</sup> que es una mancha urbana que abarca las principales ciudades ubicadas en la zona central del país.

En este espacio geográfico es donde se perciben con mayor intensidad las características del desarrollo urbano y las condiciones de las ciudades del país.

En las siguientes páginas se presenta una rápida visión sobre cómo el desarrollo urbano reciente en Costa Rica conforma y moldea la ciudad de manera tal que las contradicciones alrededor de ésta se expresan en las condiciones habitacionales de sus pobladores.

### **Ciudades deshabitadas**

Durante las últimas décadas, las principales ciudades del país, en su zona central, han experimentado un proceso de desocupación o vaciamiento por parte de sus habitantes. En estas zonas, las edificaciones y el espacio urbano han cedido su función habitacional por otros usos ligados, fundamentalmente, al sector de comercio y servicios. Los propietarios arriendan o venden sus propiedades para buscar mejores lugares para vivir, pues las ciudades se han convertido en un enorme “mercado”.

El crecimiento de la población unido al proceso de desocupación de los barrios antiguos de la ciudad ha generado nuevas necesidades por espacios para dedicarlos a uso residencial, lo que se ha traducido en nuevos retos y nuevas condiciones para el desarrollo urbano.

Los sectores de clase media y alta han podido costear el proceso “privat-

---

2 La distribución político-administrativa de Costa Rica corresponde a siete provincias, que se subdividen en 81 cantones con sus respectivos municipios, que a su vez se subdividen en 463 distritos. El Gran Área Metropolitana posee 31 cantones.

do" de urbanización de nuevas áreas, ampliando los límites de la ciudad y ocupando los terrenos más aptos para uso residencial. Estas nuevas fronteras de la ciudad en general cuentan con los servicios y espacios necesarios, como zonas verdes, espacios de recreación, alumbrado público y conectividad con el resto de la ciudad.

Para otra gran parte de la población, las familias de menores ingresos, la ciudad se convierte en una realidad contradictoria. Por un lado, los pobladores de más bajos ingresos son los que requieren de la ciudad para su supervivencia, ya que ella les provee ingresos, oportunidades de empleo, centros educativos, centros de salud, el mercado y otros bienes y servicios que los sectores medios y altos obtienen no necesariamente en la ciudad. La contradicción se expresa en que los sectores populares, a pesar de que necesitan y dependen de la ciudad, no pueden pagar el costo que significa ser residente de ella.

La zona central de las ciudades se caracteriza por la aglomeración del tránsito automotor, los transeúntes y las ventas ambulantes, todo esto durante el día; al caer la noche, en cambio, la ciudad experimenta su "desocupación": los usuarios de la ciudad son diurnos, son visitantes que vienen y se retiran al ritmo de la luz solar; la ciudad es vaciada de sus ocupantes, quienes se retiran a sus "hogares dormitorio".

Para el caso de las ciudades de la GAM, en Costa Rica, esta situación tiene varias implicaciones importantes de señalar. En primer lugar, el centro de las ciudades es donde mejor cobertura existe en cuanto a medios de consumo

colectivo tales como electrificación, alumbrado público, vías de acceso, telefonía, acueductos, escuelas, centros de salud y otros más, los cuales no son aprovechados eficientemente por la población. En segundo lugar, como resultado del proceso de expansión de la ciudad, se requiere ampliar la cobertura de los servicios antes mencionados, con el costo adicional que eso significa para la sociedad, independientemente de quién pague esos costos. Como una tercera consecuencia de esta situación, el proceso de expansión de la ciudad se traduce en necesidades de desplazamiento de la población, lo que incrementa los gastos de los habitantes, el consumo energético (combustibles), la contaminación ambiental, la fuga de divisas y, entre otros muchos efectos, mayor tiempo invertido en traslados.

Como consecuencia, el crecimiento de la ciudad se manifiesta en una desocupación de sus centros históricos, en la pérdida de eficiencia y en el aumento de costos "operativos" de la misma.

### **Pérdida en las funciones tradicionales de la ciudad y la vivienda**

La ciudad, vista y pensada como el espacio por antonomasia para la convivencia, para que interactúen los diferentes actores sociales, para el trabajo, para el esparcimiento y para el ejercicio de la ciudadanía, se ve cada vez más disminuida. Por su parte, la vivienda como el lugar de refugio, protección, intercambio y socialización, sufre un conjunto de transmutaciones, diferenciadas de acuerdo con las condiciones socioeconómicas y las características del entorno.

Para los grupos con mayores recursos económicos, sus viviendas se convierten en su fortaleza (o en su prisión), sus muros y sistemas de seguridad les aíslan del contexto, a lo externo, pero a lo interno, los medios o instrumentos de comunicación y entretenimiento son los que aíslan a los integrantes de la familia.

En las urbanizaciones, residenciales o condominios de clase alta, las personas comparten un espacio físico y algunos servicios como vigilancia, instalaciones recreativas y deportivas; sin embargo, no interactúan o no se relacionan entre ellos. Se conocen los vehículos de los vecinos pero no a sus ocupantes. La vivienda es un espacio, una especie de refugio para no relacionarse con los otros, con el exterior. A lo interno de las viviendas, los avances tecnológicos en la comunicación y el entretenimiento tampoco favorecen las relaciones; el televisor, la computadora, el teléfono, Internet, los reproductores móviles de música, entre otros, han levantado barreras invisibles tras las cuales se parapetan los integrantes de las viviendas –voluntaria o involuntariamente– de manera tal que la socialización asume otros rasgos a los que tradicionalmente se esperan al interior de una vivienda.

De esta manera, la vivienda de las clases altas cumple a cabalidad su cometido de “protección” hacia el medio externo; brinda seguridad contra los elementos de la naturaleza (frío, calor, sol, lluvia, sismos, entre otros) y ante los riesgos sociales como asaltos, secuestros, ruidos y otras amenazas. Esto no únicamente por la calidad y diseño de las construcciones sino, ade-

más, por su ubicación.

No obstante, para gran parte de los habitantes de las ciudades, especialmente en las barriadas populares, la vivienda no cumple a cabalidad con las funciones esperadas de ella. En términos estructurales, los materiales y tipos de construcción no garantizan la seguridad ante los elementos naturales como el calor, el frío y la lluvia. Lo anterior limita la función de refugio o protección de la vivienda. Más aún cuando se trata de viviendas situadas en los asentamientos informales, las cuales, por su falta de calidad estructural como por su ubicación en terrenos en riesgo de inundaciones o deslaves, se convierten en trampas mortales colectivas.

Además de los problemas de la vivienda como tal, los pobladores de bajos ingresos deben luchar con la pérdida o desmejoramiento en cuanto a cobertura y calidad de servicios de consumo colectivo como agua potable e intradomiciliar, electrificación y alumbrado público, telefonía, transporte público, educación y salud, solo para mencionar algunos.

Paralelamente a estos problemas, la delincuencia, el tráfico o consumo de drogas y las pandillas son expresiones cada vez más comunes en ciertos sectores de las ciudades, particularmente en las barriadas populares, por lo tanto la vivienda, como parte del contexto inmediato, no refleja esa función de “refugio” para sus integrantes ya que sus condiciones y ubicación le confieren una enorme dosis de riesgo ante las amenazas del entorno.

Como espacio de encuentro para compartir y disfrutar, la vivienda popu-

lar también tiene sus limitaciones debido al hacinamiento y a la falta de espacios internos como por ejemplo lugares donde estudiar y hacer las tareas por parte de los escolares. Viviendas cada vez más pequeñas, sin patios<sup>3</sup> o jardines, sin zonas verdes o espacios recreativos (parques) en su entorno, han llevado a una pérdida en la calidad del hábitat en las ciudades de las urbes.

De tal manera que mientras unos sectores de forma voluntaria escogen vivir en las afueras de la ciudad, otros sectores no tienen opción: deben buscar ubicarse en las zonas menos aptas, incomunicadas, inseguras y vulnerables para vivir. En uno u otro caso, las consecuencias son las mismas en términos de convivencia y de desarrollo comunitario, así como de relaciones familiares. La diferencia estriba fundamentalmente en la vivienda y su función como refugio, tanto de elementos de la naturaleza como de origen antrópico. De acuerdo con las condiciones socioeconómicas surgen las condiciones de riesgo de la población.

### **Algunas diferencias entre lo urbano y lo rural**

A pesar de que en las ciudades centrales es donde son más evidentes algunos de los problemas ligados a la vivienda, estas ciudades presentan mejores condiciones para sus pobladores en

comparación con las zonas rurales.

Los asentamientos en precario<sup>4</sup> son un claro ejemplo del deterioro de las condiciones habitacionales: de acuerdo con los datos del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), para el año 2005, de los 397 asentamientos en precario en todo el país, el 50% de ellos se ubicaron en la GAM, y en cuanto a la cantidad de familias que vive en estos asentamientos, un 66% de ellas se ubicaron en la GAM. Siguiendo con estos datos, el 50% de las familias que viven en asentamientos en precario se ubica únicamente en cinco cantones de la GAM.

Los asentamientos en precario son una muestra clara de la pérdida en la calidad de la vivienda, no solo en términos de la edificación: paredes, techo y piso, sino como hábitat, donde el acceso y calidad de servicios como electrificación, agua potable, salud, educación, transporte, fuentes de trabajo y seguridad denotan un alto grado de deterioro. Este tipo de asentamientos son la expresión concreta de las limitaciones de la ciudad y de la sociedad en su conjunto para responder, de manera adecuada, a las demandas y necesidades de la población de bajos ingresos por contar con condiciones habitacionales apropiadas. Los datos del MIVAH señalan para 2005 una cantidad de 27.270 familias viviendo en asentamientos en precario en la GAM; esta

3 Para el caso de Costa Rica, el patio casero hace referencia a la parte del terreno no construido, normalmente ubicado en la parte trasera del lote. En este espacio es común la existencia de plantas y árboles, lugar para los animales domésticos y espacio fundamental donde los niños jugábamos y los adultos se reunían.

4 De acuerdo con el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), los asentamientos en precario se refieren a grupos de cinco o más viviendas ubicadas en esa condición.



cantidad es el doble de las familias que viven en asentamientos en precario en el resto del país.

Sin embargo, pese a las condiciones de vivienda en la ciudad, las zonas urbanas mantienen mejores condiciones habitacionales que las rurales. Algunos ejemplos permiten observar esta situación. Con base en los datos de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), para el año 2007, el 99% de los hogares urbanos contaron con servicio de agua intradomiliar; para el caso de los hogares rurales, el porcentaje fue del 95%. En cuanto a electrificación, prácticamente el 100% de los hogares urbanos contaron con el servicio, mientras que en los hogares rurales el porcentaje fue del 98%.

La anterior situación se expresa en el Índice de Desarrollo Humano (IDH),<sup>5</sup> cuyo cálculo a nivel cantonal para 2005 evidenció ser más alto para los cantones ubicados en la región central del país, de tal manera que los cantones más céntricos y con mayor densidad poblacional fueron los que presentaron mejores condiciones de vida.

Las condiciones habitacionales referidas al déficit habitacional,<sup>6</sup> tanto lo

referente al déficit cuantitativo o natural de vivienda como al déficit cualitativo, presentaron mejores indicadores para las zonas urbanas que para las zonas rurales. De acuerdo con la EHPM de 2007,<sup>7</sup> el déficit habitacional en las zonas urbanas afectaba a un 11% de la población, y en las zonas rurales este porcentaje fue de un 20%.

Por lo tanto, las ciudades céntricas del país se presentan como lugares con mejores condiciones de vida, en términos de vivienda, servicios y oportunidades. Las condiciones negativas de la ciudad, especialmente para los sectores populares, resultan ser menos desfavorables que fuera de ella.

### **Vivienda digna, costos elevados**

Ofrecer o brindar soluciones de vivienda de interés social adecuadas, en términos de diseño, materiales, tamaño, ubicación y acabados es un reto de difícil atención. Como ya se ha expresado en este artículo, una vivienda digna no es solo una construcción adecuada, debe también responder a las necesidades de sus ocupantes. No es lo mismo una solución habitacional para una familia de cuatro miembros que para

---

5 El Índice de Desarrollo Humano se construye a partir de "tres dimensiones: vivir una vida larga y saludable (medida por la esperanza de vida al nacer); tener educación (medida por la tasa de alfabetización de adultos y la tasa neta combinada de matrícula en primaria y secundaria), y gozar de un nivel de vida digno (medido por el consumo eléctrico residencial por cliente como variable Proxy del PIB per cápita cantonal". Tomado de: PNUD. *Atlas del desarrollo humano cantonal de Costa Rica 2007*. San José: UCR, 2007, p. 13.

6 El déficit habitacional es la sumatoria del faltante natural o déficit cuantitativo de viviendas (cantidad de hogares menos cantidad de viviendas individuales ocupadas) más las viviendas regulares y buenas con hacinamiento.

7 Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) 2007*. Documento electrónico: [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr) [consulta: años 2007 y 2008].

una de siete o diez miembros, tampoco debe ser lo mismo una construcción para un clima cálido que para uno frío; asimismo, se debe acondicionar la solución a otras características de la geografía (pendiente, humedad, hidrometeorología) además de las familias u ocupantes: si se tienen niños, adultos mayores, personas con algún tipo de discapacidad u otras condiciones particulares.

De acuerdo con su particular nivel de desarrollo, cada país establece los estándares para la construcción de las viviendas de interés social, lo cual representa un conflicto entre las necesidades reales y los recursos existentes. Este conflicto no siempre se resuelve en favor de las necesidades, por el contrario, casi siempre resulta la definición de políticas de vivienda delimitadas por la carencia de recursos.

Para el caso de Costa Rica, los requerimientos vigentes para la construcción de viviendas de interés social inciden en una contradicción para las soluciones habitacionales; la normativa existente alrededor de la construcción de viviendas busca garantizar una edificación segura, adecuada y con la dotación apropiada de infraestructura y servicios, lo que se convierte en una limitación para acceder a ella ya que eleva los costos de la solución. Así, por ejemplo, la extensión mínima de un lote para construcción de una vivienda, en términos generales, debe ser de alrededor de 90 m<sup>2</sup>, y las viviendas construidas con fon-

dos del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV)<sup>8</sup> deben de tener un área mínima de 42 m<sup>2</sup>, y se debe contar con un conjunto de obras de infraestructura para que sean aprobados los planos de construcción, sin los cuales no se puede tener acceso al subsidio.

Abaratar el costo de la solución de las viviendas de interés social significa una de varias alternativas o una combinación de éstas: reducir el tamaño de los lotes, reducir el área de construcción, eliminar algunos acabados (piso, cuarto de baño, divisiones internas), utilizar materiales más livianos o de menor calidad, obtener terrenos a precios más cómodos o disminuir la dotación de servicios de infraestructura.

En términos de la normativa existente, las alternativas expuestas, a excepción de terrenos de menor costo, no son posibles. Esta situación es uno de los aspectos que ha pesado en la imposibilidad de atender los asentamientos en precario, ya que la ocupación de estos terrenos se ha dado sin ninguna planificación, no se respetan tamaño de los lotes, zonas de retiro, áreas verdes, áreas comunales, ancho de las calles, aceras, entre otros. Una de las promesas de Gobierno actual (2006-2010) fue erradicar el 50% de las familias que vive en tugurios y precarios; sin embargo, a pesar de contar con los recursos económicos y la voluntad política, por las condiciones antes señaladas, en los dos primeros años de Gobierno, la Adminis-

---

8 El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) es una entidad de interés público que tiene como objetivo recaudar recursos financieros destinados a la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios. Tomado de: Asamblea Legislativa. *Ley del sistema financiero de la vivienda (Ley 7052)*. San José, Costa Rica, 1986.

tración Arias no había logrado más que un 5% de la meta propuesta.

Actualmente, atender las necesidades habitacionales de los sectores de bajos ingresos se enfrenta al problema de poder acceder a terrenos apropiados para las familias, en términos de costo, seguridad, distancia, conectividad y, por supuesto, de disponibilidad de recursos para poder cubrir las obras de urbanización de los mismos. A lo cual es necesario sumar el costo de las viviendas con los estándares mínimos existentes, que de por sí, es una solución bastante limitada, lo cual se convierte en otra fuerte contradicción: el interés por brindar una alternativa habitacional apropiada sin los recursos suficientes y necesarios, tanto financieros como legales.

### **Aumento en la construcción de viviendas nuevas ¿para quiénes?**

En los últimos años, el sector construcción en general y la vivienda en particular experimentaron un auge como consecuencia de la baja de la tasa de interés de los créditos para vivienda, entre otros factores por un mayor monto de inversión pública en subsidios para soluciones de vivienda de interés social y como resultado de inversión extranjera.

No obstante, esas condiciones favorables para la construcción de vivienda en los años anteriores no fueron suficientes para disminuir el déficit habitacional en el país. Una de las razones para esta situación es que la construcción de vivienda nueva no necesaria-

mente se orientó a las necesidades de los sectores de menores ingresos. El país experimentó un incremento importante de inversión en construcción residencial, pero mucha de esta inversión estaba dirigida al sector turismo o a casas de recreación, especialmente en las zonas costeras del país. En las ciudades de la región central se incrementó la construcción para residencias de lujo.

Con el propósito de rescatar la ciudad para los pobladores, la Alcaldía de la ciudad capital, San José, ha buscado procesos de “replamamiento” del espacio urbano. El mayor éxito se ha obtenido en ciertas zonas “exclusivas” donde se ha incrementado la construcción y el mercado inmobiliario de residencias en soluciones verticales, cuyos precios están muy por encima de los precios de vivienda de interés social. Estos edificios de apartamentos se ubican en zonas muy céntricas, lo que sugiere que la ciudad puede ser atractiva dependiendo de las condiciones del entorno.

A la par del cantón de San José, siempre dentro de la GAM, otros cantones experimentan un auge en la construcción de vivienda, con alternativas residenciales similares a las ya mencionadas. Estos cantones, junto a las zonas costeras del Pacífico, son los que han incidido de mayor manera en la dinámica de la construcción de vivienda nueva. Sin embargo, mientras que las viviendas de interés social no sobrepasan los 50 m<sup>2</sup>, las construcciones de vivienda en estos cantones sobrepasan los 150 m<sup>2</sup> y, en algunos casos, más de los 200 m<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

---

9 Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). *Base de datos de permisos de construcción*. Documento electrónico: [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr) [consulta: años 2007 y 2008].

De las 28.189 viviendas construidas en el país durante el año 2007, el 40% de ellas tenían un área de 50 m<sup>2</sup> o menos; sin embargo, en términos de los metros cuadrados de construcción, esas viviendas representaron solamente el 17,7% del total de los 2.656.488 m<sup>2</sup> de construcción de viviendas nuevas. En contraste, las viviendas que se ubican en el rango de 101 m<sup>2</sup> a 150 m<sup>2</sup> representan el 14% de las construcciones y abarcan un 18,2% del área de construcción. Lo que sugiere que muchas viviendas abarcan poca área o, de manera contraria, mucha área abarca pocas viviendas.

Si como se mencionó anteriormente es difícil responder a las necesidades de vivienda de interés social con un mínimo de 42 m<sup>2</sup>, es claro que la gran cantidad de vivienda construida en los últimos años no estaba orientada a satisfacer las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos, ya que las áreas de construcción estaban desproporcionadas con las posibilidades económicas de estos grupos sociales.

En resumen, en estas páginas se ha presentado un esbozo de algunas de las principales contradicciones que se observan en la situación actual de la relación entre la ciudad y la vivienda, donde la primera "expulsa" a sus ocupantes pero de manera diferente: para los sectores medios y altos, porque ésta no satisface sus expectativas; para los sectores bajos, porque no pueden pagar su costo. Los sectores populares necesitan de la ciudad pero no pueden pagar el precio que significa vivir en ella, por ende, la forma de abaratar el costo es disminuir la calidad de residencia, lo

que se plasma en los asentamientos en precario.

En ese sentido, la ciudad obliga al deterioro de la vivienda, la que a su vez va perdiendo las funciones esperadas de ella. Pensar en soluciones apropiadas de vivienda se traduce en elevar los costos de las soluciones, lo que la convierte en inaccesible bajo los esquemas financieros vigentes.

El país ha experimentado un auge de la construcción en general y de la vivienda en particular, solo que buena parte de la vivienda que se construye no se dirige a satisfacer las demandas de los grupos de menores ingresos.

Por último, es necesario resaltar que, a pesar de todos los problemas relacionados con la vivienda y las condiciones habitacionales en la ciudad, las zonas urbanas ofrecen mejores condiciones que las zonas rurales, lo que significa un doble reto en materia de política de vivienda y asentamientos humanos al tener que afrontar los problemas habitacionales y la inequidad entre las zonas urbanas y rurales.

## Bibliografía

Asamblea Legislativa

2004 *Ley del sistema financiero de la vivienda (Ley 7052)*. San José, BANHVI.

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI)

2008 *Estado del desarrollo habitacional y urbano cantonal de Costa Rica: un análisis nacional con perspectiva cantonal*. San José: FUPROVI, documento multimedia.

\_\_\_\_\_. *Situación de la vivienda y desarrollo urbano en el 2007*. San José: FUPROVI, documento multimedia, 2008.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

2008 *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) 2007*. Documento electrónico: [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr).

132 FRANKLIN SOLANO CASTRO / Costa Rica: contradicciones alrededor de la ciudad y la vivienda

- \_\_\_\_\_ *Base de datos de permisos de construcción.* Documento electrónico: [www.inec.go.cr](http://www.inec.go.cr), 2008.
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN)
- 2008 *Informe de cumplimiento de metas de acciones estratégicas 2007.* San José: MIDEPLAN.
- \_\_\_\_\_ *Plan nacional de desarrollo Jorge Manuel Dengo Obregón: 2006-2010.* San José: MIDEPLAN, 2007.
- Mora, Minor y Franklin Solano
- 1994 *Nuevas tendencias del desarrollo urbano en Costa Rica: el caso del Área Metropolitana de San José.* San José: Ed. Alma Mater.
- PNUD
- 2007 *Atlas del desarrollo humano cantonal de Costa Rica 2007.* San José: UCR.