



Plan Nacional SECTORIAL

Vivienda, Hábitat y Territorio



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

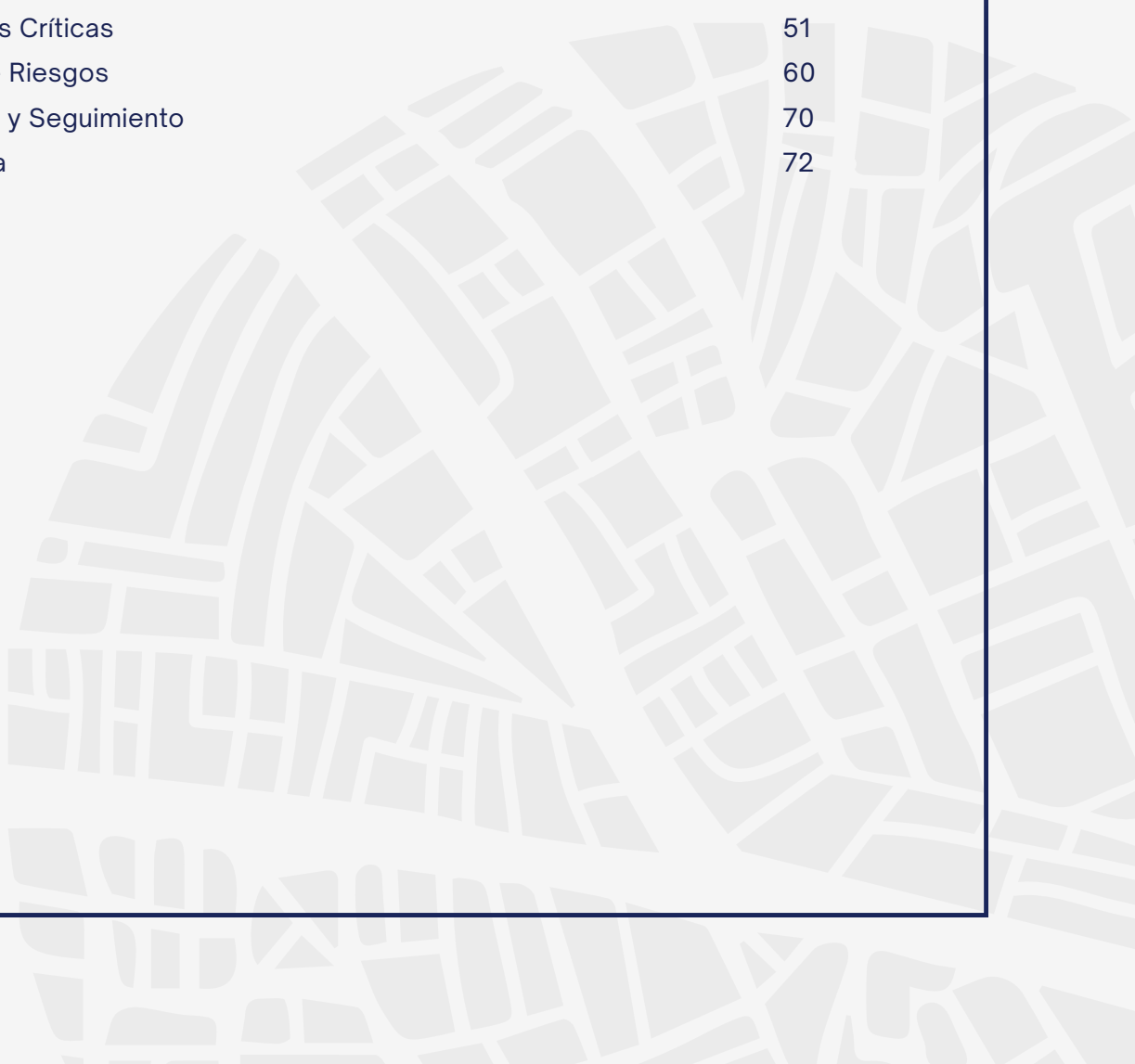
GOBIERNO
DE COSTA RICA

marzo, 2026



CONTENIDO

Participantes en el proceso de formulación	4
Siglas y Acrónimos	5
Introducción	7
Marco Normativo	9
Modelo de Gestión Sectorial	20
Diagnóstico Sectorial	25
Intervenciones Sectoriales	42
Actividades Críticas	51
Análisis de Riesgos	60
Evaluación y Seguimiento	70
Bibliografía	72



Participantes en el proceso de formulación

Para la realización del presente Plan Nacional Sectorial Vivienda, Hábitat y Territorio se contó con la participación de:

Elaborado por:

Jorge Castillo Sánchez, Secretario Sectorial
Wilson Garro Mora, Despacho MIVAH
Hazel Cubero Matamoros, UPI MIVAH

Basado en la información suministrada por las Instituciones que conforman el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio

Revisado por:

Grettel Vega Arce
Ministra Rectora

Diseño y Diagramación por:

Yajaira Carolina Salazar González, DPOT MIVAH

Puede visualizar este documento en la página oficial del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, www.mivah.go.cr

Siglas y Acrónimos

BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BFV	Bono Familiar de Vivienda
BPIP	Banco de Proyectos de Inversión Pública
Bono RAMT	Banco de Proyectos de Inversión Pública
CBI	Corredor Biológico Interurbano
CENIGA	Centro Nacional de Información Geográfica Ambiental
CNE	Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias
CLCB	Consejos Locales de los Corredores Biológicos
CONAPDIS	Consejo Nacional de la Persona con Discapacidad
COREDES	Consejos Regionales de Desarrollo
CTP	Consejo de Transporte Público
DUOT	Desarrollo Urbano Orientado al Transporte
INAMU	Instituto Nacional de la Mujer
INDER	Instituto de Desarrollo Rural
IFAM	Instituto de Fomento y Asesoría Municipal
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
ICE	Instituto Costarricense de Electricidad
INEC	Instituto Costarricense de Estadística y Censo
FAO	Organización de las Naciones Unidas de la Alimentación y la Agricultura
FONAFIFO	Fondo Nacional de Financiamiento Forestal
GAM	Gran Área Metropolitana
MAG	Ministerio De Agricultura y Ganadería
MIDEPLAN	Ministerio de Planificación y Política Económica
MINAE	Ministerio de Ambiente y Energía

Siglas y Acrónimos

MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MEP	Ministerio de Educación Pública
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PANI	Patronato Nacional de la Infancia
PNDIP	Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública
PNH	Política Nacional del Hábitat
PUI	Proyecto Urbano Integral
SEPSA	Secretaría Ejecutiva de Planificación Sectorial Agropecuaria
SEPLASA	Secretaría de Planificación Sectorial de Ambiente, Energía, Mares y Ordenamiento Territorial
SETENA	Secretaría Técnica Nacional Ambiental
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SNP	Sistema Nacional de Planificación
SINAC	Sistema Nacional de Áreas de Conservación
SINIRUBE	Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios
SNHH	Sistema Nacional del Hábitat Humano
SNIT	Sistema Nacional de Información Territorial
SOTAH	Sector de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos
UNGL	Unión Nacional de Gobiernos Locales
ZMT	Zona Marítimo Terrestre



INTRODUCCIÓN

El Plan Nacional Sectorial (PNS) es un instrumento de dirección y planificación sectorial de mediano plazo. Responde a la necesidad de orientar, articular, coordinar y asignar recursos presupuestarios, desde las instituciones que integran el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT), para la ejecución y seguimiento de metas.

Sumado a lo anterior, el PNS identifica, vincula y coordina las acciones estratégicas que se consideran relevantes por su impacto social, económico y ambiental, para el sector y la rectoría, sean éstas de carácter nacional, regional, territorial o local.

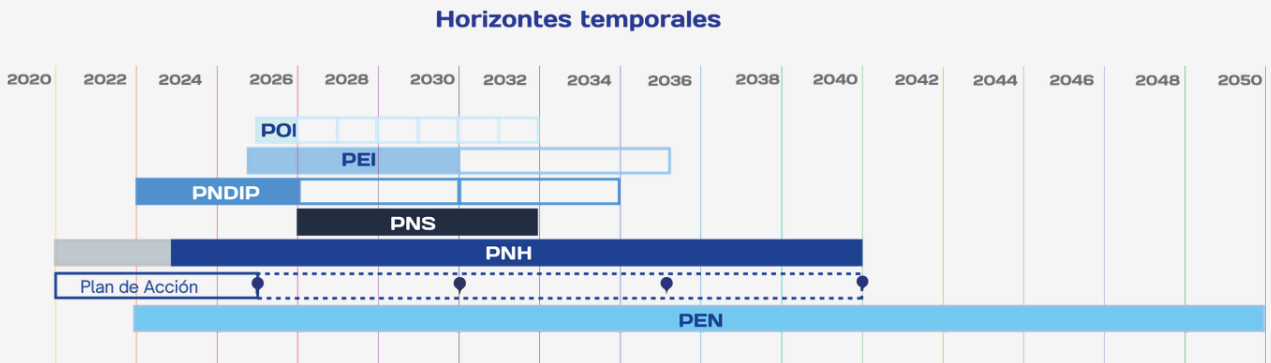
Así entonces, mediante este instrumento de planificación, se pretende fortalecer la coordinación multinivel de las instituciones que integran el SVHT, para así optimizar la calidad del hábitat en todas sus dimensiones y, por ende, la calidad de vida de las personas. El PNS constituye el instrumento que permite operativizar, de manera transversal, las acciones requeridas para alcanzar los objetivos y metas definidos por el sector, en los diferentes instrumentos de planificación.

Además, permite vincular la planificación estratégica de largo plazo, como el Plan Estratégico Nacional 2050, con la planificación de corto plazo, tanto a nivel nacional, como los planes nacionales de desarrollo, como a nivel institucional, como los Planes Estratégicos Institucionales (PEI) y los Planes Operativos Institucionales (POI). Asimismo, se enmarca en los acuerdos y tratados internacionales vigentes, que funcionan como orientadores en la construcción de las políticas públicas nacionales.



En línea con lo anterior, es importante visibilizar el traslape en las fronteras temporales de los instrumentos que deriva en una estrategia de priorización, donde las líneas conceptuales y estratégicas se operativizan por medio de acciones en el corto plazo y mediano plazo.

A continuación, un gráfico que resume la relación y los horizontes temporales de los instrumentos mencionados.



Finalmente, es importante acotar, que el presente Plan Nacional Sectorial del Sector Vivienda Hábitat y Territorio ha sido aprobado en la sesión ordinaria 01-2026 del Consejo Sectorial, mediante acuerdo CD-01-2026-04, el día 12 de marzo de 2026.



MARCO NORMATIVO

De acuerdo con las atribuciones establecidas en los artículos 21, 22, 25 inciso 1), 26 incisos b), 27 inciso 1), 47 inciso 3), 99 y 100 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 02 de mayo de 1978, el Poder Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo N° 43580-MP-PLAN de 1° de junio del 2022, denominado: “Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo”, estableciendo la creación e integración de los Sectores Estratégicos Gubernamentales e implementó un modelo de organización sectorial mediante el cual los órganos y entes públicos de la Administración Central y Descentralizada se agrupan y conforman sectores estratégicos de gobierno, cada uno bajo la rectoría política de uno o varios ministros, conjuntamente con el Presidente de la República para establecer instancias de dirección, articulación y seguimiento de las competencias convergentes que se traducen en políticas públicas en las diferentes materias agrupadas.

En esa línea de dirección conforme lo dispone el artículo 7 inciso m) de la norma citada, la jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos ostenta la rectoría del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, el cual está integrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), el Ministerio de Planificación y Política Económica (MIDEPLAN), el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el Instituto de Desarrollo Rural (INDER).

Conforme dicho cuerpo normativo, se dispone según el artículo 4 inciso d) que a los ministros en condición de Rectores Sectoriales les compete “(...) d) Avalar las políticas y los planes de mediano y largo plazo de las instituciones del sector, velando por su vinculación con el Plan Nacional de Desarrollo y su respectivo Plan Nacional Sectorial”.



A NIVEL DEL SISTEMA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN

La Ley de Planificación Nacional N°5525 de 02 de mayo de 1974 y sus reformas, crea el Sistema Nacional de Planificación (SNP)¹, al cual se le atribuye la función de “Elaborar propuestas de política y planes de desarrollo económico y social, y someterlas a la consideración y aprobación de las autoridades correspondientes”.

El artículo 2 del Decreto Ejecutivo N°32988-H-MP-PLAN de 31 de enero del 2006, Reglamento de la LAFPP, define que el PND es “(...) el marco orientador del Gobierno de la República que define las políticas que normarán la acción de gobierno para promover el desarrollo del país, el aumento de la producción y la productividad, la distribución del ingreso, el acceso a los servicios sociales y la participación ciudadana para la mejora en la calidad de vida de la población. Establece de forma vinculante para las entidades públicas, los ministerios y demás órganos, las prioridades, objetivos y estrategias derivados de esas políticas, que han sido fijadas por el Gobierno de la República a nivel nacional, regional y sectorial”.

El Decreto Ejecutivo N°37735-PLAN de mayo del 2013, “Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación”, en el artículo 4 dispone: “Propiciar la participación oportuna y relevante de las o los habitantes en la solución de los retos del desarrollo nacional y promover mecanismos de concertación entre las organizaciones”, y en el artículo 12 establece que: “(...) los PNS son instrumentos de dirección y planificación sectorial de mediano plazo, para períodos no menores de 5 años, que precisan responsabilidades institucionales en congruencia con el PEN y el PND. Los PNS contendrán la dimensión regional. Podrán emitirse planes por áreas temáticas, derivados del respectivo PNS”.

Lo anterior se encuentra en armonía con la emisión de la Ley de Desarrollo Regional de Costa Rica, Ley N°10096 de 24 de noviembre del 2021, por la que se crea el Subsistema de Planificación para el Desarrollo Regional, cuyo fin -de acuerdo con el artículo 8- es la formulación, la ejecución, el seguimiento y la evaluación de las acciones intersectoriales, interinstitucionales y multiactoriales, para garantizar el desarrollo regional.

Aunado a ello, el Decreto Ejecutivo N°39021-PLAN de 20 de marzo del 2015, establece que toda modificación al PND, que implique adiciones, supresiones, disminuciones o sustituciones de los componentes, amerita ajustes al PNS.

[1] El artículo 1 de la Ley 5525 define que el SNP tiene como objetivos: a) intensificar el crecimiento de la producción y de la productividad del país, b) promover la mejor distribución del ingreso y de los servicios sociales que presta el Estado y c) propiciar una participación cada vez mayor de los ciudadanos en la solución de los problemas económicos y sociales. El artículo 3 de la misma ley establece que este Sistema está constituido por los siguientes organismos: a) Mideplan, b) las unidades u oficinas de planificación de los ministerios, instituciones descentralizadas y entidades públicas locales y regionales y c) los mecanismos de coordinación y asesoría, tales como consejos asesores, comités interinstitucionales, comisiones consultivas y otros.



A NIVEL ESTRATÉGICO SECTORIAL

El marco jurídico del Plan Nacional Sectorial del Sectorial Vivienda, Hábitat y Territorio (PNS) está integrado por diversos instrumentos, tanto a nivel internacional como nacional, los cuales se acotan a continuación.

Internacional

Como parte de los foros en los que Costa Rica es miembro activo, se han adoptado iniciativas que pretenden dotar a las naciones de herramientas para mejorar su propia gestión, pero, además, buscan alcanzar el bien común mediante la unión y potencialización de esfuerzos.

Es así como en el marco de la membresía de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), se forma parte de diferentes comités, entre los que destaca el Comité de Política de Desarrollo Regional (RDPC por sus siglas en inglés) el cual a su vez se conforma de grupos de trabajo.

El sector ha sido parte, principalmente, del grupo de trabajo de Política Urbana², con lo que se tiene acceso a una serie de herramientas y documentos que pueden ser utilizados no solo en la construcción de política pública, sino además en el desarrollo de las acciones estratégicas y por supuesto en el día a día de las instituciones que conforman y son afines al sector.

De esta manera, es importante mencionar los principios sobre Política Urbana² que fueron presentados en el 2019. Estos principios buscan evidenciar y concretar más de 20 años de trabajo de la organización en temas afines, ayudar a los gobiernos a generar políticas y mejorar el bienestar en las ciudades para todos, pero, además, tienen el fin de prepararlas ciudades para los cambios tecnológicos, demográficos y ambientales; así como apoyar los compromisos de los gobiernos para alcanzar las metas globales.

El documento va dirigido a ministros de nivel nacional encargados de ciudades, políticas urbanas o regionales, pero también a los niveles de gobierno subnacionales y por supuesto para los involucrados o afectados del sector privado, la academia, la sociedad civil y otros. A manera de referencia, se enuncian los principios, a continuación:

1. Maximizar el potencial de las ciudades de todos los tamaños para impulsar la prosperidad y el bienestar nacional y mundial a lo largo del tiempo.
2. Adaptar las medidas políticas al lugar donde las personas viven y trabajan.
3. Apoyar las interdependencias y la cooperación entre las zonas urbanas y rurales.
4. Establecer una visión clara para la política urbana nacional que sea adecuada para el futuro.

² OECD Principles on Urban Policy. Centre for Entrepreneurship, SMEs, Regions and Cities. 2019



5. Aprovechar el potencial de las ciudades de todos los tamaños para mejorar la calidad ambiental y la transición a una economía baja en carbono.
6. Promover ciudades inclusivas que brinden oportunidades para todos.
7. Fomentar un enfoque de política urbana nacional y multinivel que establezca incentivos para alinear e integrar políticas sectoriales a fin de promover conjuntamente el desarrollo y el bienestar en las ciudades.
8. Obtener financiamiento adecuado para la implementación eficaz de las responsabilidades en materia de política urbana en todos los niveles de gobierno.
9. Promover la participación de las partes interesadas en el diseño y la implementación de políticas urbanas.
10. Fortalecer la capacidad de los actores de las ciudades para innovar y cumplir con sus funciones de manera eficaz, eficiente e inclusiva.
11. Fomentar el seguimiento, la evaluación y la rendición de cuentas de la gobernanza urbana y los resultados de las políticas.

Sumado a lo anterior, y a aquellos otros productos que se vayan generando desde la organización (como por ejemplo revisiones país, trabajos temáticos, análisis de datos, construcción de capacidades, herramientas, entre otros), ésta cuenta con el Programa sobre Política Urbana Nacional, mediante el cual se busca “contribuir al desarrollo, monitoreo e implementación de la Política Urbana Nacional (PNU) uniendo fuerzas con actores globales para fomentar el debate, compartir experiencia, desarrollar capacidades y apoyar a los gobiernos nacionales en el avance de sus procesos de Política Urbana Nacional”³.

Lo anterior, si bien es cierto no es un marco normativo como tal, sí se asocia directamente con la membrecía que el país tiene, y permite que bajo un criterio técnico-político se pueda acceder a lo que constituiría una guía específica para la política pública sectorial de Vivienda Hábitat y Territorio.

En línea con lo anterior, Costa Rica continúa con la observancia e inclusión de tratados y convenios internacionales mediante los cuales se incorporan múltiples metas que se pretenden alcanzar como país, pero sobre todo como humanidad.

Por medio del presente plan, se busca integrar la vinculación de las metas de las instituciones que conforman el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio buscando que Costa Rica logre metas asociadas a temas como:



³<https://www.oecd.org/en/about/programmes/oecd-programme-on-national-urban-policy.html>



Lograr “Ciudades y Comunidades Sostenibles” es particularmente importante para el PNS, enmarcado en las tendencias y conclusiones más recientes que evidencian la necesidad de asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y hábitat adecuados, mediante servicios básicos que cubran las necesidades de las personas, proporcionándoles el acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles; generando un proceso de urbanización que sea inclusivo y sostenible con una planificación y gestión participativas; pero además creando fuentes de empleo y medios de subsistencia que se traducen en una mejor calidad de vida para los habitantes. Lo que en otras palabras significa la humanización de las ciudades promoviendo que estas sean más incluyentes, compactas y conectadas.

Es importante en este punto, hacer referencia a la ratificación que el país ha hecho de tratados internacionales. En este marco, la Ley N° 9405 de 04 de octubre del 2016, publicada en el Alcance N°211 del Diario Oficial La Gaceta N°192 de 06 de octubre del 2016, establece en el artículo 2° su objeto principal que consiste en “reforzar la respuesta mundial a la amenaza del cambio climático, en el contexto del desarrollo sostenible y de los esfuerzos por erradicar la pobreza”, fijándose de esta manera el objetivo principal contenido en el inciso a) de la norma citada que es: “a) Mantener el aumento de la temperatura media mundial muy por debajo de 2 °C con respecto a los niveles preindustriales, y proseguir los esfuerzos para limitar ese aumento de la temperatura a 1,5 °C con respecto a los niveles preindustriales, reconociendo que ello reduciría considerablemente los riesgos y los efectos del cambio climático.”

Finalmente, otro instrumento internacional que resulta atinente al PNS es el Marco de la Sendai 2015-2030 para la reducción del riesgo de desastres y las pérdidas que estos ocasionan tanto en vidas, medios de subsistencia y salud, como en bienes económicos, físicos, sociales, culturales. Este plantea la urgencia fundamental de prever el riesgo de desastres, planificar medidas y reducirlo para proteger de manera más eficaz a las personas, las comunidades y los países, sus medios de subsistencia, su salud, su patrimonio cultural, sus activos socioeconómicos y sus ecosistemas, reforzando así su resiliencia.

Para ello establece cuatro prioridades de acción:

- **Prioridad 1:** Comprender el riesgo de desastres.
- **Prioridad 2:** Fortalecer la gobernanza del riesgo de desastres para gestionar dicho riesgo.
- **Prioridad 3:** Invertir en la reducción del riesgo de desastres para la resiliencia.
- **Prioridad 4:** Aumentar la preparación para casos de desastre a fin de dar una respuesta eficaz y “reconstruir mejor” en los ámbitos de la recuperación, la rehabilitación y la reconstrucción.



Nacional

En el PNS, se articulan tres temas vinculados entre sí: vivienda, hábitat y territorio, entrelazándose con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano como factores geográficos que trascienden para contribuir a mejorar el entorno, siendo preciso reconocer que históricamente en Costa Rica el marco normativo en estas materias resulta disperso en diversidad de normas.

La Ley Orgánica del Ambiente, Ley No. 7554 de 04 de octubre de 1995, establece a partir del artículo 28, la función y obligación del Estado de definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, considerando el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.

Además, dispone la obligación de ubicar en forma óptima las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, entre otros, así como promover el desarrollo y reordenamiento urbanístico de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano con el fin de liberar y conservar recursos.

En armonía con las disposiciones citadas anteriormente, se resalta como novedosa la incorporación del eje temático de ordenamiento territorial a nivel de la Ley de Desarrollo Regional de Costa Rica, Ley N°10096 de 24 de noviembre del 2021, que dispone en el artículo 13: *“Mideplan coordinará a elaboración de la política de desarrollo regional para reducir las desigualdades económicas, ambientales, sociales y culturales entre las distintas regiones, que incorpore el componente ordenamiento territorial. La formulación del Plan Nacional de Desarrollo deberá contemplar esta política, la cual tendrá una vigencia de diez años.”*

El reglamento a la ley citada, Decreto Ejecutivo N°43916-PLAN de 06 de octubre del 2022, define en el artículo 2, inciso 12) *Instrumentos de planificación regional. Conceptuándolos como “Herramientas subnacionales y supra cantonales que se aplican en las regiones, a partir de la dimensión sectorial, regional, cantonal o local como los Planes Regionales de Desarrollo (PRD), Planes de Desarrollo Rural Territorial, Planes de Desarrollo Humano Local y Planes Reguladores de Ordenamiento Territorial”* y en el artículo 15 *“Ordenamiento Territorial”, establece que “Mideplan coordinará con el ente rector correspondiente lo referente a la inclusión del componente de ordenamiento territorial en la PNDR.”*

Ahora bien, en el eje temático del desarrollo urbano, el marco normativo es más amplio. En primer lugar, se encuentra la Ley de Construcciones, Ley N°833 de 02 de noviembre de 1949 y sus reformas, la cual creó instrumentos como la licencia constructiva y el visado de planos, además que estableció la responsabilidad municipal de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones.



Mediante la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley N°1788 de 24 de agosto de 1954 y sus reformas, se crea una instancia nacional encargada de planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular “planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes”.

En el artículo 5 inciso (ch) de la norma citada se estableció que es atribución esencial del INVU *“Eliminar gradualmente de las áreas urbanas las construcciones y viviendas insalubres o peligrosas, mediante planes adecuados de reconstrucción o de readaptación de la mismas, que el Instituto elaborará dentro de las mejores normas de seguridad para sus inversiones, tomando en cuenta, desde luego, el aspecto social que el problema presente.”, haciendo referencia a programas de erradicación de precarios y tugurios, contempla en armonía con lo enunciado en inciso c) parte final del artículo 4 que: “deberá atenderse el problema de la clase de más bajos recursos de la colectividad, tanto en las ciudades como en el campo”.*

Las competencias municipales y nacionales en materia de desarrollo urbano están contenidas en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, siendo este el cuerpo normativo que define los lineamientos generales para la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, los Planes Regionales y los Planes Reguladores Cantonales, con la finalidad de promover la expansión ordenada de los centros urbanos, el equilibrio entre las zonas urbanas y rurales y el desarrollo urbano eficiente. Además, confiere competencias específicas y en diferentes escalas, en el campo de la planificación urbana, al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), a la Oficina de Planificación Nacional (actual Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica-MIDEPLAN-) y a las municipalidades que conforman el territorio costarricense, a través del instrumento del Plan Regulador.

En la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N°6043 de 02 de marzo de 1977 y sus reformas, se definen los lineamientos para la planificación y manejo del territorio comprendido en los 200 metros desde la línea de pleamar, a lo largo de la franja costera nacional. Como instrumento de administración de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) se define el Plan Regulador Costero. También confiere competencias al Instituto Costarricense de Turismo (ICT), al INVU y a las municipalidades.

La Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Ley N°7779 de 30 de abril de 1998 y sus reformas, tiene como fin fundamental proteger, conservar y mejorar los suelos en gestión integrada y sostenible con los demás recursos naturales. Esta ley establece competencias y responsabilidades conjuntas para el MINAE y el MAG. Se destaca en esta ley la preocupación establecida por el legislador ante la necesidad de construir planes nacionales para la gestión de manejo, protección y conservación del suelo; los cuales deberán basarse en la cuenca o la subcuenca como criterio básico de definición.



La Ley de biodiversidad, Ley N°7788 de 30 abril de 1998 y sus reformas, tiene como objetivo conservar la biodiversidad y fomentar el uso sostenible de los recursos naturales. Esta ley introduce el concepto del reparto de cargas y beneficios derivados del aprovechamiento de los elementos de la biodiversidad. Además, reconoce la función ambiental que deben cumplir las propiedades inmuebles, y crea el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC).

La Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N°8488 del 22 de noviembre del 2005 y sus reformas, establece un precedente importante para el ordenamiento territorial, al definir la Política Nacional de Gestión del Riesgo y el Plan Nacional de Gestión del Riesgo, como ejes transversales en la labor del Estado costarricense. Además, define el Sistema Nacional para la Gestión del Riesgo y lo establece como una instancia multiinstitucional en todas las escalas del Estado costarricense, definiendo a la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) como ente rector del mismo.

La Ley Indígena de Costa Rica, Ley N°6172 de 29 de noviembre de 1977 y sus reformas, delimita los Territorios Indígenas del país y reconoce el derecho de los pueblos indígenas en la administración plena de sus territorios. Este aspecto cobra relevancia si consideramos que poco más del 6% del territorio nacional es considerado Territorio Indígena, toda acción que conlleve el ordenamiento territorial y que afecte los territorios indígenas debe obligatoriamente observar la consulta a los pueblos indígenas.

Sumado a lo anterior dicha ley establece en términos prácticos que las reservas indígenas son territorios de carácter inalienable, imprescriptible y no transferible, destinados exclusivamente al uso y beneficio de las comunidades indígenas que los habitan e incluso regula cualquier tipo de transacción que se pueda realizar en sus territorios limitando las posibilidades de que personas no indígenas puedan lucrar con la tenencia de tierras reservadas para tales fines.

En síntesis, la promulgación de la Ley N°6172 establece un marco jurídico que reconoce la autonomía territorial de los pueblos indígenas, al declarar sus reservas como inalienables, imprescriptibles y no transferibles, lo que obliga al Estado a diseñar políticas públicas diferenciadas y culturalmente pertinentes que tomen como base su cosmovisión y sus formas de organización.

La Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), Ley N°9036 de 11 de mayo del 2012 y sus reformas, establece un marco institucional para el desarrollo rural sostenible que permita la formulación, planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas de Estado en esta materia, además de la identificación y legitimación de los territorios rurales. También incorpora un concepto de desarrollo integral para las zonas rurales y confiere al INDER la potestad de formular planes de desarrollo rural territorial, en participación conjunta con los actores rurales, tanto públicos como privados. Interesa señalar que en armonía con el artículo 65 esta ley contempla la *“Colaboración interinstitucional”, integrando el soporte de las instituciones que conforman el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con lo cual las acciones del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio precisamente se articulan para procurar “el apoyo requerido para la dotación de la infraestructura y los servicios necesarios para el desarrollo de asentamientos humanos.”*



El Código Municipal, Ley N°7794 de 30 de agosto de 1998 y sus reformas, establece que la jurisdicción territorial de la municipalidad es el cantón respectivo, cuya cabecera es la sede del gobierno municipal. El gobierno y la administración de los intereses y servicios cantonales estarán a cargo del gobierno municipal. Actualmente, en este marco de diversidad normativa surge la necesidad de homologar las visiones correspondientes al urbanismo tradicional, cobijado en gran medida por la Ley de Planificación Urbana y la nueva generación de legislación ambiental que impulsa el país desde la década de los noventa.

En ese mismo sentido para impulsar y fortalecer esfuerzos a nivel local en materia de vivienda, fue aprobada la Ley de Vivienda Municipal, Ley N°10199 de 05 de mayo del 2022, y conforme lo dispuesto en el artículo 24 de adición al Código Municipal -hoy artículo 71 de dicho Código- “otorga competencia a las municipalidades para desarrollar y administrar proyectos de vivienda municipal”, que a tenor de lo dispuesto en el artículo 5 de dicha ley, se trata de proyectos “destinados a satisfacer las necesidades habitacionales existentes en el cantón” donde “cada municipalidad determinará reglamentariamente los criterios para la suscripción de contratos, para el otorgamiento de derechos de usufructo habitacional del proyecto.”, y para tal fin se establece que: “La reglamentación correspondiente deberá contemplar los parámetros de la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana, de 15 de noviembre de 1968 y lo dispuesto en la Ley 7779, Uso, Manejo y Conservación de Suelos, de 30 de abril de 1998.”, buscando como se aprecia la articulación del ordenamiento jurídico en esta materia que oportunamente forman parte de las acciones del PNS por vinculación por los principios de coordinación y cooperación interinstitucional.

La principal norma para atender las necesidades de dotación de vivienda en la que se sustentan gran parte de las políticas y programas sociales del Estado, es la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), Ley N°7052 de 13 de noviembre de 1986, sus reformas, y la normativa reglamentaria conexas. Es una norma que con el tiempo ha tenido que ir adaptándose a las necesidades de la población a través de las diversas modalidades surgidas para la incorporación de la población objetivo y beneficiaria de los subsidios del SFNV, siendo muestra de ello las modificaciones operadas al artículo 59 para atender a la población con mayor necesidad, identificándose que desde 1990 por ley N°7208 de 21 de noviembre de 1990 hasta la última reforma incorporada a su texto por Ley N°10214 de 05 de mayo del 2022, mediante la que se crea el *“Régimen especial de viviendas comunitarias para garantizar el acceso a la vivienda la persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad”*.

Dicho cuerpo normativo también ha tenido reformas para ampliar los alcances de los programas de vivienda a más población objetivo, como el caso de personas afectadas por emergencias, población insular, parejas jóvenes, personas con discapacidad y adultos mayores.



En complemento, con otras leyes como la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, Ley N°5662 de 23 de diciembre de 1974 y sus reformas, y la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, Ley N°8683 de 19 de noviembre del 2008, la cual crea un “impuesto directo a favor del Gobierno central, cuyo producto se destinará, exclusivamente, a financiar los programas públicos dirigidos a la dotación de vivienda digna, para personas y familias en condición de pobreza y pobreza extrema.”, se contemplan fuentes de financiamiento específicas para uno de los Fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (FOSUVI), lo que se encuentra en armonía con el artículo 46 de la Ley N°7052 supra citada, destinado para atender a la población de escasos recursos.

Mediante Directriz N°54-MP-MIVAH-2016 de 24 de agosto del 2016, el Poder Ejecutivo estableció los lineamientos a observar por parte del SFNV para la definición de la población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del sistema. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de esta directriz, el BANHVI podrá solicitar la colaboración del MIVAH para la definición de un segmento de población prioritaria para un proyecto de vivienda de interés social financiado al amparo del artículo 59 de la LSFNV.

Más recientemente, la Ley N°10260 de 06 de mayo del 2022, *“Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el sistema financiero nacional para la vivienda”, con importante relevancia en la incorporación de la variable social en los proyectos de vivienda, conforme lo dispone tal modificación operada al artículo 77 de la LSFNV para contemplar los “costos de capacitación y acompañamiento socio-organizativo durante el período comprendido entre la aprobación del proyecto y hasta un año después de haber concluido la construcción de este, que permitan que las familias beneficiarias de los programas de subsidio de la vivienda en proyectos habitacionales desarrollen destrezas y habilidades que generen comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con su entorno y gobierno local, y que le den sostenibilidad a la inversión pública en vivienda e infraestructura, promoviendo con ello el mejoramiento de su calidad de vida”.*

También, mediante la Directriz N°36-MP-MIVAH-2018 de 01 de noviembre de 2018 denominada: *“Bono colectivo para Obras Comunes y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos”* el Poder Ejecutivo implementa esta norma como una de las herramientas de política pública de mejoramiento de barrios, que busca superar las condiciones de exclusión, vulnerabilidad y segregación de sectores de la sociedad, con el fin de facilitar el desarrollo de asentamientos humanos con condiciones de equidad, habitabilidad, polifuncionalidad, sostenibilidad y accesibilidad. Con el interés de promover mecanismos que creen oportunidades para la dotación de áreas públicas, infraestructura y equipamiento urbano deteriorado o inexistente.



Conforme el artículo 2° de la norma citada supra, la inversión que se realiza en este tipo de obras puede incluir: “1) Las redes y los sistemas para la provisión de servicios básicos de saneamiento energía y tecnología de la información. 2) El equipamiento social y comunitario. 3) Las redes internas y externas de acceso y movilidad entre los distintos sectores de la comunidad o la interrelación de esta con otras comunidades. 4) Las zonas verdes, deportivas y recreativas, que promueven la convivencia y la cohesión social para el mejoramiento de la calidad de vida, en los asentamientos y comunidades. 5) Equipamiento productivo referido al conjunto de instalaciones comunitarias o estatales donde se desarrollan actividades productivas o partes fundamentales del ciclo productivo.”

Finalmente, mediante Decreto Ejecutivo N°45094-MP-MIVAH, publicado al Alcance N°92 del Diario Oficial La Gaceta N°136 de 23 de julio del 2025, se emitió la norma más reciente sobre “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”. Esta norma contempla cinco componentes generales de observancia en la construcción de proyectos habitacionales de interés social: selección de población objetivo, ubicación geográfica de los proyectos, selección de terrenos, criterios técnicos para el diseño y construcción de viviendas y las especificaciones técnicas y normas para la selección de tipologías arquitectónicas para la construcción de viviendas y obras de urbanización.

Otras disposiciones

Entre otras disposiciones de importancia a nivel nacional que tienen relación con el Plan Nacional Sectorial del Sector de Vivienda, Hábitat y Territorio, se identifican las siguientes:

- Ley sobre la Creación y Organización del Instituto Geográfico Nacional, Ley N°59 de 04 de julio de 1944.
- Ley de Aguas, Ley N°276 de 27 de agosto de 1942.
- Ley General de Salud, Ley N°5395 de 30 de octubre de 1973.
- Ley de Atención a Mujeres en Condición de Pobreza, Ley N°7769 de 24 de abril de 1998.
- Ley de Biodiversidad, Ley N°7788 de 30 de abril de 1998.
- Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N°7933 de 28 de octubre de 1999.
- Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad en Costa Rica Ley N°7600 de 02 de mayo de 1996 y su Reglamento Decreto Ejecutivo N°26831 de 23 de marzo de 1998.
- Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Ley N°7935 de 25 de octubre de 1999.
- Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220 de 04 de marzo del 2002 y su Reglamento Decreto Ejecutivo N°37045-MP-MEIC de 22 de febrero del 2012.
- Ley N°9157 de 01 de octubre del 2013, mediante la cual se crea el Fondo de Financiamiento de Vivienda para Clase Media, y su Reglamento N°10 de 26 de febrero del 2015, emitido por el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, N°9635, del 4 de diciembre del 2018, emitida por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.



MODELO DE GESTIÓN SECTORIAL

Como punto de partida, es indispensable hacer referencia al Decreto Ejecutivo N° 43580-MP-PLAN de junio de 2022, donde se establece que son miembros del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio las siguientes instituciones:



Seguidamente, se debe acotar que la ministra del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos es la persona que ostenta la rectoría del sector. Bajo este marco de acción, se establece además que los jefes de cada institución conforman el Consejo Sectorial y que es responsabilidad de este la formulación, atención y seguimiento a las políticas, planes y proyectos establecidos para el sector.

De manera complementaria, en el Manual de Planificación con enfoque para resultados en el desarrollo, MIDEPLAN ofrece una serie de orientaciones con el objetivo de “servir de referencia en la tarea de la planificación de las iniciativas de intervención, en procura de articular de forma homóloga, armoniosa y eficiente sus diferentes componentes” (MIDEPLAN, 2016)



De esta forma, se resalta la necesidad que tiene el Estado de generar valor público como manifestación de la planificación orientada al desarrollo sostenible que guía la acción pública.

Esta generación de valor público es la clave para legitimar la acción del gobierno y del Estado, pues permite atraer recursos para poder realizar inversiones y así atender las crecientes necesidades de la población. La legitimidad institucional está asociada en el cómo se responda a las necesidades de las personas, en la forma en que se rinda cuentas sobre el uso de los recursos y el alcance de metas, pero sobre todo en la manera en que las personas expresan su satisfacción con los bienes o servicios recibidos o lo que puede denominarse valor percibido. (MIDEPLAN, 2016, pág. 19)

Adicionalmente, se enfatizan los principios de la Gestión para Resultados en el Desarrollo (GpRD) dentro del Sistema Nacional de Planificación, a saber:



Teniendo como referencia el marco legal expuesto y las orientaciones anteriores, se plantea el modelo de gestión del PNS, como un instrumento mediante el cual se organizan las acciones requeridas para alcanzar el cumplimiento de los objetivos, metas e indicadores planteados por el sector.

Ahora bien, en este punto es importante tener claridad que el sector se coordinará y trabajará mediante pilares fundamentales, a saber: el Consejo Sectorial, la Rectoría, la Secretaría Sectorial y los enlaces designados por cada una de las instituciones que forman parte del sector.

Los Consejos Sectoriales “son mecanismos de coordinación y asesoría que integra a todos los jerarcas de órganos y entes que conforman el Sector Estratégico Gubernamental respectivo”. (DE N° 43580-MP-PLAN). Así entonces, como primer punto se establece que la coordinación sectorial de alto nivel se realizará por medio del Consejo Sectorial, el cual está conformado por los jerarcas de las instituciones miembro e instituciones invitadas.

Esta instancia, es presidida por la persona que tiene la rectoría del sector, la jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quién podrá convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo.

Los ámbitos de acción del Consejo van desde los estudios sectoriales, hasta el seguimiento y evaluación del PND vigente, teniendo su punto medular en el presente Plan Nacional Sectorial. Sumado a ello, podrán establecer las coordinaciones estratégicas que así decidan, con otros sectores en pro de una articulación de acciones de acuerdo con las prioridades definidas por este plan y los planes de los demás sectores.



Dentro de estos ámbitos, la instancia dará seguimiento y hará los ajustes estratégicos de los programas, proyectos y acciones generales que se han construido y plasmado en el PNS, con base en los correspondientes indicadores y metas; pero además en concordancia con los instrumentos de planificación nacional y regional, siempre buscando la coordinación vertical, que lleve a la eficiencia y eficacia.

Servirá además, como plataforma para la rendición de cuentas del sector, tanto a nivel interno como intersectorial y por supuesto para con la ciudadanía. Para ello se podrá dar audiencia a instancias del ámbito académico, empresarial, sociedad civil organizada y entes públicos en general, según lo tengan a bien los miembros del comité.

Con respecto a la rectoría, esta se entiende como “la atribución de los Ministros de Gobierno de dirigir y coordinar un conjunto de órganos y entes de la Administración Pública, con propósitos y competencias afines a la actividad estratégica gubernamental que les ha sido encomendada por Ley o por el Presidente de la República” (DE N° 43580-MP-PLAN).

El propósito de la rectoría es de orientar y supervisar la ejecución de políticas públicas, para que se pueda alcanzar un accionar coherentemente con un fin público específico. Para ello, la rectoría dirigirá y coordinará al sector, mediante la discusión y análisis de prioridades, metas y avance en el logro de resultados.

Adicionalmente, será tarea de la rectoría direccionar la coordinación entre instrumentos de planificación, propiciando la alineación estratégica que conlleven a una adecuada gobernanza multinivel y multi actor.

Ahora bien, como brazo de soporte a la rectoría y al comité, se establece que la Secretaría Sectorial será quien apoye técnicamente a estos dos; de manera tal que será el vínculo articulador entre el Comité Sectorial encabezado por la ministra rectora y los enlaces institucionales.

La secretaría será designada por la ministra rectora y será encabezada por la persona que funja como Secretaria Sectorial, y no menos de dos personas más de apoyo; los cuales estarán destacados en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Será el apoyo en las sesiones del Consejo Sectorial, y con la dirección de la rectoría, dará seguimiento a los acuerdos del consejo. Pero, además será el ente encargado de llevar a cabo el seguimiento del presente plan, bajo la instrucción de la ministra rectora, y con el apoyo de los enlaces institucionales.

De esta manera, se gestionarán las mejoras necesarias a nivel técnico, con la instrucción estratégica del Comité Sectorial y en el marco de las funciones de las instituciones del sector. En relación con ello, se generarán los espacios de trabajo, rendición de cuentas o incluso instrumentos que se consideren necesarios para la adecuada articulación y operativización del sector.



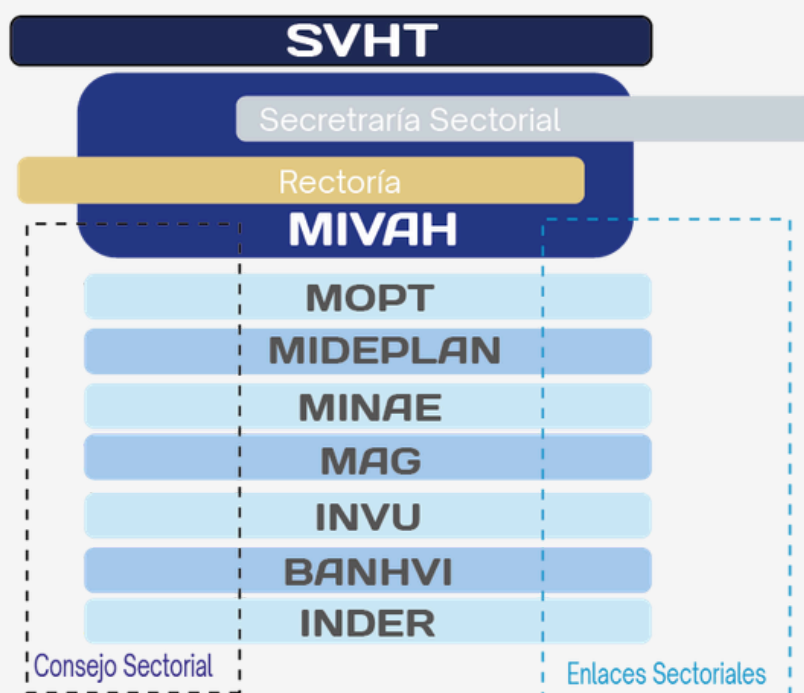
Adicionalmente y bajo la dirección de los jefes, la Secretaría realizará las presentaciones e informes que se decidan necesarios, con el fin de mantener una adecuada coordinación técnico-política entre el Comité Sectorial y los enlaces institucionales, pero además para mantener un flujo de información directa con respecto a los instrumentos de planificación, los avances y cumplimientos que el sector va alcanzando.

No menos importante, los enlaces institucionales serán la representación técnica de cada una de las instituciones que conforman el sector ante la secretaría y fungirán como contraparte del Comité Sectorial con el fin de coordinar a nivel institucional las instrucciones y los acuerdos que se generen en el marco del mencionado comité.

Se podrán realizar sesiones de trabajo según los acuerdos de los jefes, para el cumplimiento de acciones puntuales, designaciones estratégicas o incluso seguimientos periódicos de los instrumentos vigentes.

Adicionalmente, en concordancia con lo ya mencionado, los enlaces institucionales con el apoyo de la Secretaría Sectorial, realizarán los seguimientos e informarán a los jefes el estado de cumplimiento de los compromisos del sector en los diferentes instrumentos de planificación, teniendo como punto de partida las prioridades contenidas en el presente plan. Lo anterior, con el fin de que los jefes y sobre todo la rectoría puedan cumplir con los mandatos establecidos en la normativa vigente.

Seguidamente se muestra un esquema de la forma en la que las instancias y las instituciones se relacionan dentro del modelo de gestión.





Como elemento transversal en el modelo de gestión, se han identificado una serie de recursos que son los que brindan el músculo necesario para su puesta en marcha, para que a su vez se pueda operativizar el Plan Nacional Sectorial de Vivienda Hábitat y Territorio.

De esta manera, el primer eslabón es el recurso humano. El modelo de gestión permite identificar recurso humano tanto del nivel político- jerárquico como del nivel técnico; articulados mediante la Rectoría y la Secretaría Técnica.

El sector tiene la particularidad de contar no solo con ministerios, sino además con instituciones autónomas, órganos desconcentrados e incluso un banco (BANHVI), lo que permite una diversidad de recurso humano muy provechosa.

De la mano con lo anterior, el sector tiene una serie de recursos económicos que provienen de diversas fuentes, pero que además se encausan en diferentes programas lo que permite que la operativización de las acciones estratégicas de este plan tenga muchas probabilidades de éxito.

A continuación, se muestra un resumen de los recursos económicos identificados.





DIAGNÓSTICO SECTORIAL

El presente diagnóstico ofrece una visión general de la situación del sector de Vivienda, Hábitat y Territorio (VHT) y analiza los retos que ha enfrentado con miras a su proyección y abordaje en los próximos años. Este análisis se basa en datos de diversas fuentes, incluyendo el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) a través de la Encuesta Nacional de Hogares, el Programa Estado de la Nación, el Plan Estratégico Nacional 2050 (PEN), el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública (PNDIP) y los dos Planes Nacionales de Desarrollo (PND) previos, así como fuentes primarias que permiten identificar los cambios y tendencias de la población en relación con la tenencia de la vivienda, las condiciones del hábitat y las interacciones con las distintas regiones del país.

Sumado a ello, se han realizado procesos participativos que permiten obtener información clave desde el que hacer de las instituciones del Sector, pero también retroalimentación por parte de la población meta, e incluso actores que se identifican en este proceso.

El diagnóstico es una herramienta de análisis que facilita la toma de decisiones para orientar los esfuerzos del sector, destinados a mejorar la calidad de vida y la sostenibilidad en los territorios. En este apartado del PNS, se revela una serie de desafíos importantes que requieren una atención coordinada entre las instituciones del sector VHT.

Así entonces, el diagnóstico busca proporcionar una base para la priorización de acciones que aborden estas problemáticas y promuevan un desarrollo sostenible y equitativo siguiendo el mandato de los diversos convenios que el país ha suscrito en dicha materia.

Como proceso final, se sintetiza la información recopilada en los diversos procesos y se realiza un Árbol de Problemas, mediante el cual se ordena la información, con sus relaciones y vínculos, con le fin de poder avanzar con la parte propositiva del PNS.

A continuación, se presenta un esquema del proceso en cuestión:





ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS

El Estado costarricense organiza su planificación de forma centralizada a través del Sistema Nacional de Planificación y el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN), encargado de su coordinación. Las funciones principales del MIDEPLAN, incluyen la coordinación de la política económica y las diversas estrategias de desarrollo para el territorio y los sectores. Estos lineamientos se materializan en instrumentos como el Plan Estratégico Nacional 2050 y los Planes Nacionales de Desarrollo. A continuación, se presenta un análisis del sector de Vivienda, Hábitat y Territorio, o su homólogo, en términos de los lineamientos estratégicos considerados para abordar los retos sectoriales, ofreciendo un marco general para orientar los esfuerzos relacionados con el Plan Nacional Sectorial VHT.

Sobre el Plan Estratégico Nacional 2050⁴

De dicho plan se extraen los siguientes desafíos a ser considerados en la construcción programática del Plan Nacional Sectorial:

1. Vivienda enfocada en clase media mediante alternativas novedosas de financiamiento.
2. Intervenciones para contrarrestar el número de asentamientos informales e irregulares.
3. Intervenciones relacionadas con el uso del suelo en la GAM (densidad poblacional y efecto de plusvalía).

En línea con los mencionados desafíos extraídos del PEN 2050, también se rescatan diversas líneas de acción que deberán ser consideradas en la selección de intervenciones prioritarias del sector para el presente instrumento:

1. Fortalecimiento de la Planificación Urbana a nivel cantonal por medio de Planes Reguladores.
2. Inclusión de principios de Desarrollo Urbano orientado al transporte público.
3. Articulación del territorio en sus diferentes escalas mediante la implementación de Agendas Urbanas Regionales.
4. Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias en asentamientos humanos.
5. Atención a la necesidad de vivienda de los grupos poblacionales que se encuentran en situación de pobreza y grupos de ingreso medio.
6. Desarrollo de Sistemas de Información Territorial con el objetivo de modelar riesgos y facilitar la toma de decisiones.

[4] El Plan Estratégico Nacional 2050 se constituye en el principal instrumento de planificación a largo plazo que permitirá lograr el cambio del paradigma sobre el que se llegarán a elaborar los esfuerzos y tareas nacionales de planificación y que, por primera vez en la historia, se construyó a partir de un conjunto comprensivo, estructurado y prospectivo de información recopilada. (MIDEPLAN, 2025)



Sobre los Planes Nacionales de Desarrollo (e Inversión Pública)⁵

En este punto se considera necesario tomar en cuenta las diversas propuestas de las últimas administraciones en términos de su concepción de desarrollo y los instrumentos de política pública planteados para tales efectos. Por ello, para el presente diagnóstico se analizaron los planes nacionales de desarrollo propuestos por las administraciones de Solís Rivera (2014-2018), Alvarado Quesada (2018-2022) y Chaves Robles (2022-2026). El objetivo de dicho análisis es retomar los diversos retos, tareas pendientes y procesos estratégicos determinados en los últimos años en el país para este sector y enfocar el Plan Nacional Sectorial como un resultado de la interacción de diversos actores a nivel político y técnico institucional.

En el análisis de los PND mencionados, se pueden extraer los siguientes desafíos propuestos:

1. Mejorar la eficiencia del Sistema de Vivienda

- Implementar reformas para mejorar la eficiencia del Sistema de Vivienda, procurando que todos los grupos de población, especialmente aquellos en situaciones de pobreza, reciban atención adecuada.

2. Diversificación y Sostenibilidad de Programas de Vivienda

- Diversificar los programas de vivienda y asegurar su sostenibilidad, abordando tanto el déficit de vivienda cuantitativo como cualitativo.

3. Atención Integral a Asentamientos Informales

- Desarrollar estrategias integrales para atender asentamientos humanos en condiciones de informalidad, irregularidad, vulnerabilidad ambiental y problemáticas sociales diversas.

4. Acceso a Vivienda para la Clase Media

- Proporcionar mayores incentivos y opciones de financiamiento apropiadas para mejorar el acceso a vivienda para la clase media.

5. Planificación y Ordenamiento Territorial

- Fortalecer la planificación y el ordenamiento territorial a escala regional y local, integrando principios de desarrollo urbano orientado al transporte y gestionando riesgos para un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

[5] El Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública (PNDIP) es un instrumento para la formulación de prioridades estratégicas para el desarrollo del país. Se construye a partir de las mejores prácticas internacionales en materia de planificación y evaluación de las políticas públicas, donde se consideran aquellos ámbitos estratégicos con alto potencial hacia el desarrollo económico y social requerido por el país. (CEPAL, 2025)



En términos de objetivos estratégicos presentes en los PNDIP analizados, se deben retomar los siguientes:

1. **Acceso a Vivienda y Hábitats adecuados:** Promover el acceso a viviendas y hábitats adecuados mediante la dotación de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, con un enfoque en ciudades compactas y territorios sostenibles y resilientes.
2. **Planificación y Ordenamiento Territorial:** Mejorar la sostenibilidad, equidad e integralidad del desarrollo urbano a través de una planificación y ordenamiento territorial a nivel regional y local.
3. **Modernización de Sistemas de Movilidad Urbana:** Fomentar la sostenibilidad de las ciudades y espacios públicos mediante la modernización de los sistemas de movilidad urbana y el desarrollo orientado al transporte (DOT).
4. **Espacios Urbanos y Rurales Resilientes:** Crear condiciones de planificación urbana, ordenamiento territorial, infraestructura y movilidad para lograr espacios urbanos y rurales resilientes, sostenibles e inclusivos.
5. **Atención a necesidades de Vivienda:** Satisfacer integralmente la necesidad de vivienda de sectores en situación de pobreza, aumentar la diversidad y cantidad de viviendas para la clase media, y formalizar asentamientos humanos mediante proyectos de mejoramiento barrial y habitacional.

A continuación, se realiza una síntesis de propuestas de intervenciones estratégicas de los tres planes nacionales de desarrollo analizados, dichas propuestas de intervención obedecen a los puntos en común que se pueden extraer de los PNDIP en el periodo señalado.

1. **Atención Habitacional y Déficit de Vivienda:** Programas de atención del problema habitacional mediante bonos familiares y colectivos, y atención al déficit habitacional para sectores vulnerables y clase media.
2. **Renovación y Mejoramiento Urbano:** Programas de renovación de viviendas en centros urbanos deteriorados y mejoramiento integral del hábitat en asentamientos informales.
3. **Planificación y Ordenamiento Territorial:** Implementación del Plan Nacional y Planes Regionales de Desarrollo Urbano, y ordenamiento de derechos de propiedad.
4. **Sostenibilidad y Resiliencia:** Políticas de adaptación al cambio climático, corredores biológicos interurbanos, y programas de atención y prevención de riesgos y desastres.
5. **Movilidad Urbana:** Programas de modernización de sistemas de movilidad urbana.
6. **Acceso a Información:** Programas de acceso a la información sobre las diferentes modalidades de bonos familiares entregados por el SFNV.

Lo anterior constituye una síntesis analítica que pretende delinear las líneas estratégicas por las que debe transitar el Plan Nacional Sectorial como un instrumento de mediano plazo, enfocado en el sector de Vivienda, Hábitat y Territorio. Con base en ello, se deben establecer las dimensiones sectoriales, que decantarán en líneas de acción estratégicas, las cuales a su vez se materializarán en intervenciones concretas de acuerdo con las competencias de las instituciones del sector.



DATOS DEL SECTOR

A manera de contexto, es indispensable conocer datos actualizados del sector, que permitan la construcción de un panorama general y alimenten la toma de decisiones en la construcción del segmento operativo del presente plan.

Sin embargo, como punto de inicio es pertinente hacer referencia a compromisos internacionales que Costa Rica ha suscrito, que funcionan como instrumentos y guías de análisis y evaluación del marco normativo y operativo nacional; que cuenta con leyes, políticas, reglamentos, así como con un aparato estatal robusto.

Entre estos compromisos se encuentran los Objetivos del Desarrollo Sostenible, de la Organización de las Naciones Unidas, que desde el año 2015 incluyen múltiples metas que debe alcanzar la humanidad para el año 2030, entre los que destaca el objetivo 11, que aboga por “Ciudades y Comunidades Sostenibles”. Como complemento, ONU Hábitat adoptó en el año 2016 la Nueva Agenda Urbana, la cual busca promover ciudades más incluyentes, compactas y conectadas mediante la planificación y diseño urbano, gobernanza, legislación y economía urbana.

Se resaltan también la importancia del Acuerdo de París, instrumento cuyo principal objetivo es disminuir de forma considerable, los efectos y consecuencias del Cambio Climático. Así como los criterios establecidos por la OCDE para el diseño e implementación de políticas públicas y mecanismos de gobernanza, con el objetivo de mejorar el bienestar económico y social de las personas. Adicionalmente, se adoptó el Marco de Sendai del año 2015, así como el Consenso de Montevideo de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Este marco ha permitido la evaluación de las condiciones país en torno al Sector VHT, evidenciando así los esfuerzos de las instituciones por garantizar el ordenamiento de los territorios y los asentamientos humanos, de manera que se vele por el bienestar de las personas y sus ecosistemas. Sin embargo, también ha evidenciado los principales retos que enfrenta el Sector.



Por un lado, la falta de una gobernanza clara y coordinada genera múltiples efectos y desafíos, entre ellos: duplicidad de funciones; planificación desarticulada de la inversión pública; ausencia de un abordaje integral de soluciones; sistemas de información fragmentados e incomunicados; ausencia de información vital de la ciudadanía que facilite la construcción de datos para la planificación y asignación eficiente de recursos, implementación parcial de la Ley de Simplificación de Trámites e insuficientes o inadecuados espacios de participación ciudadana.

Los planes reguladores desactualizados, incompletos o inexistentes, así como la carencia de planes regionales, es otro gran desafío de la gobernanza territorial. Los datos al año 2024, indican que en la mayoría del territorio nacional (61%), el desarrollo de construcciones para cualquier tipo de uso se realiza al margen de la normativa de ordenamiento territorial adecuada a los requerimientos actuales. Además, el Proyecto Transición Hacia Una Economía Verde Urbana⁶ (TEVU) señala que únicamente diez de los 84 cantones del país cuentan con planes reguladores aprobados en los últimos cinco años.

Ahora bien, con el fin de contar con datos lo más actualizados posible, a continuación, se hace referencia a los reportado por el INVU en lo referente al estado de planes reguladores a nivel país. (INVU, 2025)⁷

- 21 cantones con planes reguladores que cubren la totalidad de su territorio.
- 22 con planes parciales, en su mayoría desactualizados.
- 41 cantones sin ningún plan regulador (49% del total).

Estas condiciones han tenido como resultado un déficit de infraestructura pública; baja accesibilidad por parte de poblaciones vulnerables al suelo urbano dotado de servicios, espacios públicos y áreas verdes; terrenos subutilizados e invisibilización de las interacciones entre zonas rurales y urbanas; aumento de desigualdad entre regiones y ciudades intermedias que reproducen los problemas urbanos experimentados en el Gran Área Metropolitana (GAM), espacio que alberga un 60% de la población del país y que ha mantenido un crecimiento promedio del 2.7% entre los años 2015 y 2020 (PEN, 2021).

De acuerdo con lo anterior, es importante puntualizar que uno de los problemas que afectan con mayor intensidad a las personas que deben ingresar a la GAM diariamente es la congestión vehicular y las problemáticas asociadas a la movilidad. El Estado de la Nación (2024) evidenció que, en los años 2023 y 2024, la congestión vial tuvo un incremento significativo: 16% en 2023. Finalmente, para agosto de 2024 se registró el mayor aumento relativo, con un 31% más en comparación con el año prepandemia. Según el mismo estudio, el congestionamiento vial tiene impactos variados y significativos en la calidad de vida las personas y el ambiente, incluso en los patrones de salud mental de las personas. (PEN , 2024)

[6] El mencionado estudio de TEVU recopila la experiencia y reflexiones sobre los obstáculos que impiden el avance del país en la implementación efectiva de planes reguladores. El mismo es producto de la Jornada Técnica sobre "Planes Reguladores y Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[7] Sistema SIGHAT - Portal-INVU <https://www.invu.go.cr/sighat>



Sumado a las dificultades en la planificación, el desarrollo territorial sin un enfoque ecosistémico, gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, ha contribuido a la pérdida de interconectividad y degradación de la biodiversidad aumentando considerablemente su vulnerabilidad. Otro dato importante en términos de ambiente y sostenibilidad es que al año 2025, únicamente 12 gobiernos locales incorporan la variable ambiental en sus planes reguladores.

En este contexto, es importante puntualizar algunos elementos relacionados con el riesgo asociado a los eventos climáticos y de tipo “natural”. Debido a que el país arrastra una deuda significativa con las condiciones sociales y económicas de las poblaciones, que a su vez se ven más afectadas por los riesgos climáticos. Las condiciones de pobreza, desigualdad y las debilidades en la planificación territorial continúan generando afectaciones importantes a estos grupos, comunidades y territorios que históricamente poseen mayores vulnerabilidades.

2023 ofreció un ejemplo ilustrativo de esta afirmación, pues pese a ser un año sin condiciones climáticas extremas y en el que se registraron menos desastres, se mantuvieron, sin embargo, las afectaciones, principalmente en las viviendas y las personas con mayor grado de exposición, debido a la pobreza y a la falta de una planificación territorial que reduzca ese riesgo. (PEN , 2024)

Los problemas anteriormente señalados, inciden en la construcción que se hace del territorio, lo cual puede repercutir en el aumento de la vulnerabilidad social que se materializa en el déficit habitacional país, que aumenta a pesar de la fuerte inversión pública del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). Actualmente el MIVAH mantiene una base de datos que ubica un total de 576 asentamientos informales, con una población estimada que alcanza los 183.027 personas, en zonas que se caracterizan por la construcción de viviendas en condición de tugurio, en la mayoría de los casos no cuentan con un adecuado sistema de tratamiento de aguas servidas y la provisión de servicios públicos como agua y electricidad es irregular.

La vulnerabilidad social, intensificada por las condiciones del hábitat y el territorio, tiene impactos significativos en la calidad de vida de las poblaciones que, históricamente, han enfrentado mayores dificultades para acceder a un nivel de vida adecuado mediante empleo decente, educación de calidad y sistemas de protección social eficaces. El Estado de la Nación (2022) analizó el impacto de la pandemia de Covid-19 en algunos asentamientos informales en Costa Rica y evidenció una profundización de las desigualdades y un empeoramiento de la calidad de vida en estas áreas, con mayor intensidad que en zonas donde no se presentan estas características. Como ejemplo de ello, se rescata el siguiente extracto que sintetiza las condiciones de vida de estos grupos de población.

El confinamiento más intenso lo pasaron en viviendas no adecuadas (ranchos en mal estado y con hacinamiento), sin acceso a tecnologías de información y comunicación (TIC), en pocos metros cuadrados, sin áreas verdes y con carencias de servicios básicos como el agua, indispensable para prevenir los contagios. (Programa Estado de la Nación , 2022)



A esta realidad se suma la necesidad de fortalecer la calidad de las viviendas de interés social, así como de atender fenómenos como la proliferación de cuarterías y el desarrollo residencial excluyente e inseguro. Asimismo, persisten desafíos en el acceso equitativo a espacios y servicios públicos de calidad para todas las personas en el territorio nacional.

Otro aspecto relevante es que, si bien la construcción de vivienda de interés social ha permitido mejorar las condiciones de vida de muchas familias, también podría haber facilitado la concentración de poblaciones con menores recursos en territorios con acceso limitado a oportunidades y recursos diversos. Este fenómeno plantea la necesidad de avanzar hacia modelos de desarrollo urbano más integrales, que promuevan la cohesión social y territorial y la sostenibilidad de los diferentes recursos.

La debilidad de las políticas territoriales provocó que algunos de los proyectos de viviendas para las personas más desfavorecidas se empezaran a desarrollar en áreas de la ciudad con grandes deficiencias. Ante las pocas oportunidades de acceder a suelo barato en áreas urbanas bien equipadas y comunicadas, los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) se han visto relegados a sectores mal servidos o a zonas periféricas de la ciudad con fuertes problemas de accesibilidad o concentración de pobreza, lo cual está incidiendo en un aumento de la segregación residencial y socioeconómica para los residentes de los estratos socioeconómicos más bajos. (von-Breyman, 2023)

Ahora bien, con respecto al tema de vivienda, puntualmente la encuesta de hogares del 2024 muestra que el país cuenta con un déficit habitacional de 145.184 viviendas, compuesto por un déficit natural o cuantitativo de 13.245 viviendas (Hogares sin vivienda) y un déficit cualitativo de 131.939 (Viviendas en mal estado o hacinadas). El rubro más importante del déficit cualitativo está determinado por las “viviendas malas” que alcanza el 87.2%, lo que supone que las viviendas hacinadas (en buen y regular estado) representan el 12.8%.

En el siguiente gráfico se aprecian los datos históricos del déficit habitacional con corte al año 2024.



(INEC, 2024)



Como se ha mostrado en el apartado, el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio tiene el reto de dotar a la población de asentamientos humanos con disponibilidad de servicios, instalaciones, redes e infraestructura, seguridad de la tenencia en cualquiera de sus modalidades, habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Para gestionar estos problemas, es preciso garantizar que la inversión pública sea dirigida a las poblaciones y territorios técnicamente definidos, en función de la mejora del hábitat de las poblaciones atendidas y la construcción de asentamientos humanos sostenibles, equitativos e inclusivos.

Lo anterior, priorizando la regularización de asentamientos humanos informales, irregulares y sin formalización, mediante acciones concertadas entre todos los actores involucrados de manera integrada y articulada. De manera que se garantice igualdad de condiciones y oportunidades para toda la población, se permita el acceso a los bienes y servicios tales como empleo, salarios con igualdad y equidad, educación técnica, salud, vivienda digna, entre otros, propiciando con ello la superación de la pobreza y garantizando el Derecho a la Ciudad.

En síntesis, el Sector VHT tiene grandes retos, por un lado, es necesario construir y consolidar un Sector de avanzada, en donde los objetivos sectoriales sean prioridad, con una coordinación interinstitucional, sectorial e intersectorial reforzada, que defina una gestión integral hacia la ciudadanía. Posicionando el rol de la Rectoría Sectorial para guiar, asesorar u orientar la gestión y el desarrollo de propuestas novedosas, estratégicas y vinculantes a través de la normativa existente, mejorada e incluso propuesta.

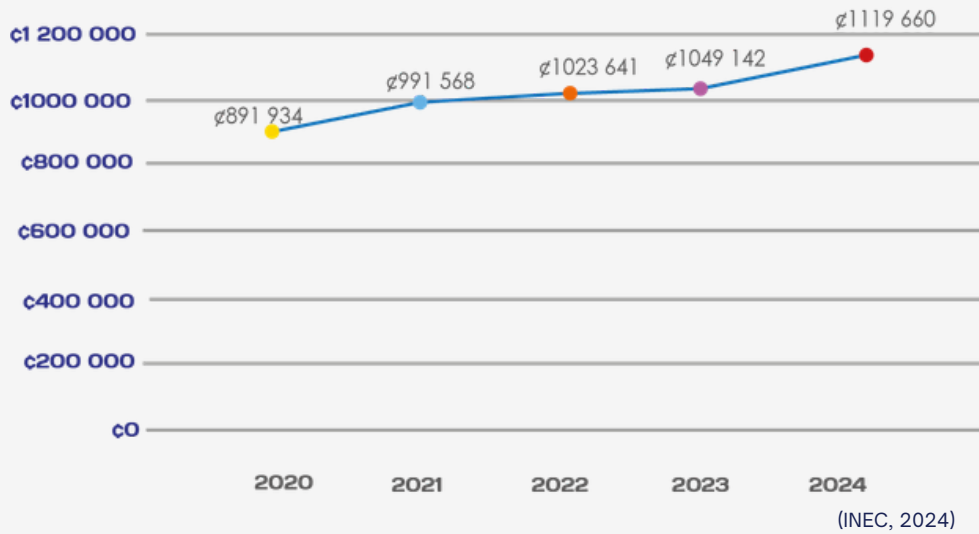
Situación general de la población

A una escala humana, el presente apartado se propone realizar un análisis de algunos datos sociodemográficos importantes que reflejan las condiciones de las poblaciones en términos de ingresos, pobreza por ingresos y pobreza multidimensional. El objetivo es ofrecer un contexto sobre la situación de las personas que habitan los territorios y cómo dichas condiciones presentan limitaciones y oportunidades significativas para abordar desde los distintos instrumentos de política pública en la Vivienda, el Hábitat y el Territorio.

En el contexto de la situación de los hogares, los ingresos netos tienen un peso trascendental, ya que sus variaciones afectan diferentes dimensiones del bienestar. En los últimos años, como se aprecia en el Gráfico 5, la tendencia del ingreso ha sido ascendente. Es preciso considerar el contexto de la recuperación postpandemia, donde la dinámica de los ingresos del hogar se vio afectada de forma palpable. Otro elemento importante es que, aunque se observa una dinámica ascendente en el ingreso de los últimos cinco años, cuando se analiza la tendencia de los últimos diez años, la situación cambia a una dinámica descendente. El programa Estado de la Nación (2024) lo resalta en los siguientes términos: *“(...) en resumen, en términos reales, el ingreso promedio actual de los hogares es casi una quinta parte inferior al reportado en 2014”*.

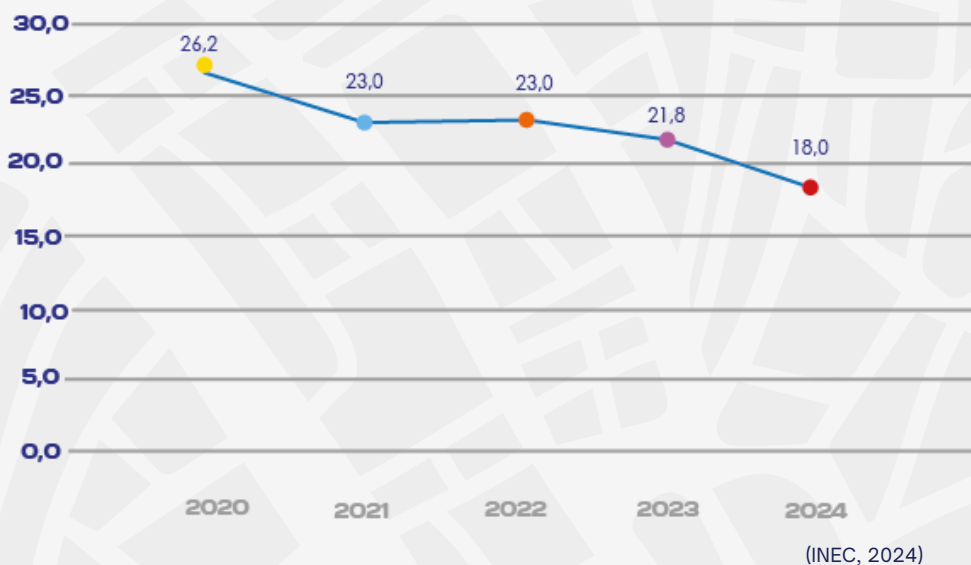


Gráfico 5. Costa Rica. Ingreso promedio neto de los hogares, 2020-2024 ENAHOS



Directamente relacionado con el ámbito de los ingresos, se encuentra la situación de pobreza de los hogares. En Costa Rica, los datos históricamente se han mantenido con relativa estabilidad en cuanto a la proporción de hogares que se encuentran por debajo de la línea de pobreza básica. La tendencia del último quinquenio también es consonante con la recuperación pospandémica. Durante el auge del impacto pandémico, más del 26% de los hogares se encontraban por debajo de la línea de pobreza, mientras que en el último año esta cifra ha disminuido a menos del 20%. Esto demuestra que los mercados laborales han tenido una recuperación paulatina y que las políticas de contención de la pobreza por ingresos en el país han tenido efectos reales en la situación de los hogares.

Gráfico 6. Índice de pobreza para el total de hogares pobres LP ENAHO, 2020-2024





Otro elemento para considerar es la situación de la pobreza multidimensional en el territorio nacional. Este índice mide los datos de los diferentes grupos de población en términos de educación, salud, vivienda, trabajo y protección social. Cada dimensión apunta a un ámbito particular de la política pública social y se mide a través de distintos indicadores, cada una representando un 20% del peso total del índice. Según el (INEC, 2015), en Costa Rica se miden 19 privaciones a las que podría estar expuesto un hogar, y un hogar se considera en situación de pobreza si presenta 4 o más privaciones.

En términos de pobreza multidimensional, los datos muestran desigualdades importantes por zona. Del total de hogares que se encuentran con alguna privación en el año 2024 (183 298), un 47.5% se encuentran en zonas rurales, mientras que aproximadamente 96 199 hogares, equivalentes al 52.5%, se encuentran en zonas urbanas. Al analizar los datos con mayor detalle, se observa que la proporción de hogares en pobreza en zonas rurales aumenta a 17.4%, en comparación con solo 7.3% en los entornos urbanos. Esto refleja las desigualdades que afectan los territorios en Costa Rica, dado que históricamente el mayor desarrollo económico, social y de infraestructura se ha concentrado en la región central del país.



Identificación de Actores

Como complemento a la data que se ha venido recopilando, es importante hacer un proceso de identificación de los actores clave para concretar procesos por parte del SVHT. Es por ello, que mediante la consulta de procesos de las diferentes acciones estratégicas que las instituciones llevan a cabo como parte de las funciones propias, se ha recopilado y concretado la siguiente identificación de actores que se agrupa en tres grandes grupos.

Sector Público

- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH): Responsable de la formulación y ejecución de políticas nacionales de vivienda y la alineación con los objetivos estratégicos del sector.
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI): Ente administrador y financiero del SFNV, encargado de canalizar recursos y garantizar su uso eficiente. Se rige por su Junta Directiva.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU): Tiene personería jurídica y patrimonio propio, se rige por su Junta Directiva. Entre sus atribuciones están el planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, y procurar a las familias una mejor habitación y los elementos conexos.
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN): Responsable de promover la planificación estratégica y la evaluación de políticas públicas bajo enfoques de eficiencia y efectividad.
- Otras instituciones del Sector: Permiten la articulación de acciones de acuerdo con sus funciones propias, mediante la potencialización de esfuerzos, con el fin de mejorar la eficacia y eficiencias en la ejecución de los recursos.
- Municipios: Son los encargados de gestionar el territorio en el ámbito local, poseen autonomía política, administrativa y financiera que le es conferida por la Constitución Política.

Sector Privado

- Entidades Financieras Autorizadas por el SFNV: Responsables de administrar los recursos destinados a vivienda y otorgar financiamiento a clientes finales o personas beneficiarias.
- Empresas Constructoras y Desarrolladores Inmobiliarios: Responsables del desarrollo y construcción de proyectos habitacionales, los cuales deben apegarse a la política pública del sector, a los estándares de calidad, sostenibilidad y accesibilidad vigentes, así como a las normas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el MIVAH.
- Concesionarias: Entes encargados de prestar un servicio público, conforme a la ley de concesiones, su reglamento y el contrato de concesión. Deberá cuidar, reparar y mantener la obra y todos los bienes de la concesión.
- Cámaras y Asociaciones del Sector: agrupaciones de empresas u organizaciones que aportan conocimientos técnicos, normativos y mejores prácticas en construcción y urbanismo.



Otros actores de la Sociedad Civil

- Población Objetivo y Personas Beneficiarias: La ciudadanía juega un rol fundamental en la iniciativa, proporcionando información sobre sus necesidades y expectativas, lo que permite adaptar las estrategias y mejorar los resultados de las políticas públicas en materia de vivienda.
- Organizaciones: Agrupaciones que trabajan en el ámbito de la vivienda y el desarrollo social, garantizando la inclusión de poblaciones vulnerables en los procesos de planificación y ejecución de proyectos habitacionales.
- Academia y Centros de Investigación: Universidades y entidades de investigación pueden aportar conocimientos técnicos y metodologías para fortalecer la implementación de la GpRD en el sector vivienda.
- Otros grupos organizados interesados. Se pueden identificar grupos de la sociedad civil organizada afines a procesos de planificación del territorio, como por ejemplo grupos en pro de un Plan Regulador, grupos administradores de fideicomisos de obra pública, entre otros.

Taller Participativo

Ahora bien, con base en el punto anterior, se ha realizado un proceso de consulta mediante el cual se pretende tener un panorama del sector, que sea actualizado y desde la fuente, que a su vez permita conocer aquellas carencias u oportunidades de mejora, así como los puntos fuertes tanto del sector como del contexto.

Es por lo anterior, que se utilizó la técnica FODA, proceso que ayuda a identificar fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, mediante talleres participativos con actores importantes del sector identificados en el punto anterior; el cual a su vez se actualizó mediante una consulta a los involucrados con el fin de tener los datos más recientes posibles.

A continuación, se sintetizan las principales ideas obtenidas a partir de las discusiones en las mesas de trabajo del taller participativo de diagnóstico y la mencionada consulta con el fin de tener los insumos necesarios para concretar la síntesis del diagnóstico y las respectivas conclusiones.



FODA

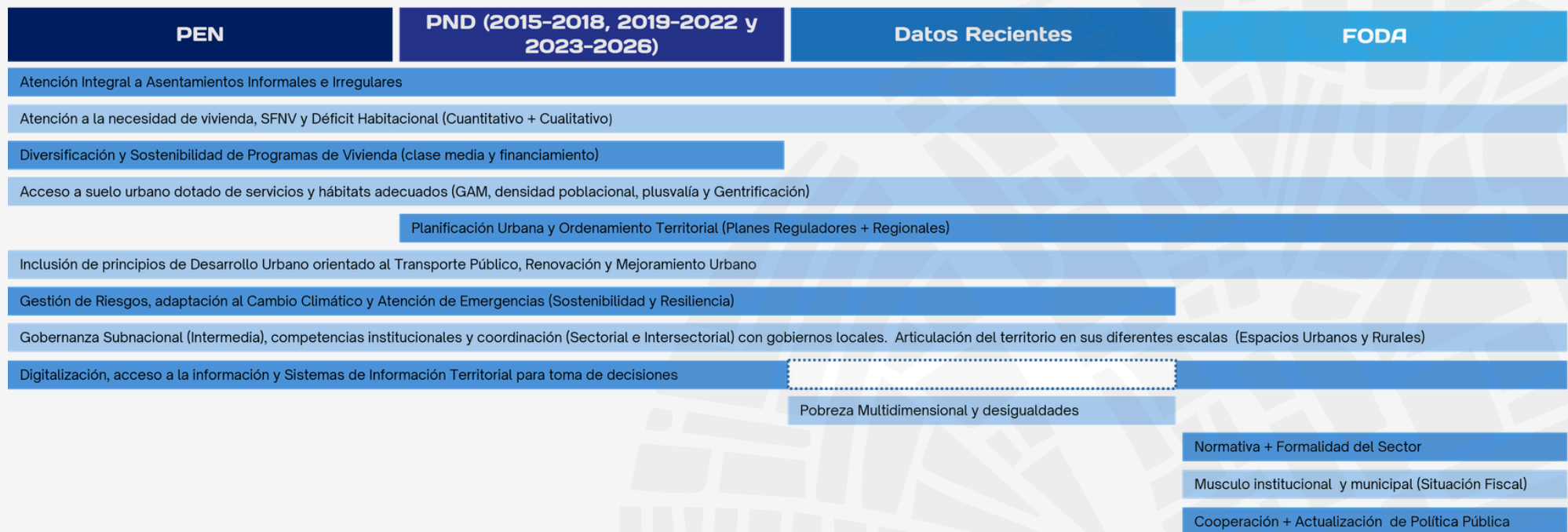
<p>Déficit habitacional cuantitativo de los más bajos de la región. Facilidades para acceder a infraestructura y vivienda (estratos bajos). El énfasis al enfoque de sostenibilidad (cambio climático)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Formación, capacitación, recurso humano, trabajo paralelo a la institucionalidad, investigación y academia Trabajo interdisciplinario (instituciones que gestionan el territorio). Espacios para analizar los temas de discusión de interés (diferentes ámbitos). 	<ul style="list-style-type: none"> Estado centralista y vertical (pocas decisiones participativas) Carencia de recursos a escala intermedia (metropolitana y otras regiones) Diferentes capacidades en gobiernos locales, debilita procesos y proyectos. Es difícil planificar cuando la capacidad de ejecución es mínima y pobre. Baja recaudación (Municipios) porque no ve inversión en sus cantones. Poco o insuficiente recurso humano en instituciones del sector. 	<p>Debilidades</p>	
<p>Fortalezas</p>	<ul style="list-style-type: none"> Buenos antecedentes del sector, (Base: 3 instituciones + municipalidades). El impacto del sector se puede replicar en los gobiernos locales. Mayor conciencia a nivel de gobiernos locales sobre temas del sector. Apertura al diálogo frente a las necesidades (visiones compartidas.) 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema jurídico e institucional consolidado (Ley del INVU, ley del SFNV, etc) La legislación con financiamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Inseguridad: debilitamiento del comercio local e inversión. Acceso a vivienda (+ costos) difícil acceso al crédito. Gentrificación en zonas turísticas y en procesos de “renovación” en la GAM. 	<ul style="list-style-type: none"> El sector no está formalmente constituido, no hay sostenibilidad, se complica gobernanza y la coordinación (cambios administración).
<p>Oportunidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> Apoyo en ONU-Hábitat en el marco del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA) para el fortalecimiento de políticas urbanas, desarrollando sinergias entre países de la región. Membrecía de la OCDE y participación en comités y grupos de trabajo. Gestionar el aporte de la cooperación internacional para avanzar en procesos. 	<p>Normativa Vínculo Sector + Local Gestión de la Vivienda + SFNV Coordinación y capacidades</p>	<p>Musculo institucional y municipal Gobernanza (Intermedia) y competencias Acceso a vivienda y servicios (Hábitat) Formalidad del Sector</p>	<ul style="list-style-type: none"> +17 instituciones tienen normativa afín y no hay claridad en competencias Dispersión de actores dificulta la identificación de responsables.
	<p>Trabajo interdisciplinario e intersectorialidad en la toma de decisiones + Lecciones aprendidas Coordinación con el sector transporte. Relación directa con los esfuerzos en vivienda y gestión del territorio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Necesidad de revisar y modernizar el marco normativo que rige el ordenamiento territorial. 	<p>Situación fiscal Urbanización descontrolada Dispersión de la información</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hay una necesidad de sistematizar la abundante cantidad de información producida por el Estado, municipalidades, academia y sociedad civil, en una base de datos accesible
	<ul style="list-style-type: none"> Tecnología (Inteligencia Artificial) para modelar escenarios considerando especialmente los efectos del cambio climático. (Digitalización DU y OT). 	<ul style="list-style-type: none"> Efectos del cambio climático y la salud pública (COVID-19) Se consideran factores (la urbanización, la desigualdad, otros), como una consecuencia de la urbanización descontrolada. 	<p>Amenazas</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Situación fiscal y limitaciones de la cooperación internacional obligan a fortalecer las estrategias de acción conjunta entre lo público y lo privado. Limitaciones presupuestarias y los altos costos que representa para las municipalidades la formulación de planes reguladores. 			

Información recabada en talleres participativos. Realizados en el (2023)



Conclusiones

- Posterior a la exposición de los principales hallazgos con respecto a la situación del sector VHT con base en los datos e indicadores de la Política Pública vigente y sus antecedentes; los registros estadísticos e informes más recientes de los principales campos de acción del sector; así como la identificación de éxitos, debilidades y dificultades por parte de los principales actores; es importante hacer mención a los temas recurrentes y vacíos identificados, con el fin de poder continuar con el árbol de problemas.
- Así entonces, a continuación, se presente de manera gráfica la síntesis de los procesos anteriormente descritos.





Árbol de Problemas

- Como paso siguiente, se ha tomado la información concluyente del proceso de diagnóstico, con el fin de dar forma a la técnica denominada Árbol de Problemas, con el fin de organizar la información mencionada, para identificar el problema y generar el modelo de relaciones que lo explican, con sus causas y consecuencias.



Efectos

Estructurales

Visión

Liderar estrategias de transformación del territorio con el objetivo de reducir brechas regionales y que la población pueda contar con oportunidades para desarrollarse en un hábitat inclusivo, equitativo y sostenible.

Misión

Contribuir al bienestar y desarrollo integral de las personas habitantes del país, facilitando el acceso equitativo a vivienda adecuada, en el marco del desarrollo integral del hábitat y del ordenamiento territorial.

Objetivo Sectorial

Objetivo Sectorial	Indicador	Línea Base (1)	Meta Periodo (2)	Meta Anual
Impulsar el desarrollo de hábitats, partiendo del derecho a la vivienda adecuada, mediante el marco del desarrollo territorial sostenible y resiliente, en pro de la mejora en la calidad de vida de todas las personas habitantes	Porcentaje de regiones del país que cuentan con instrumentos de planificación subnacional vigentes, con respecto al total de regiones.	0 regiones	6 regiones	2026: 1 2027: 3 2028: 0 2029: 0 2030: 0 2031: 3
	Porcentaje de familias en asentamientos informales e irregulares, que están integradas en procesos de atención estratégica de mejora del hábitat; con respecto al total programado.	39,717 familias	9 000 familias	2026: 1,500 2027: 1,500 2028: 1,500 2029: 1,500 2030: 1,500 2031: 1,500
	Tasa de variación anual del Déficit Habitacional.	145,184 viviendas	-961%	2026: -1.0% 2027: -1.0% 2028: -1.5% 2029: -1.5% 2030: -2.0% 2031: -2.0%

¹ Datos al 2025

² Según metas vigentes en otros instrumentos



INTERVENCIONES SECTORIALES

Con el fin de operativizar el Plan Nacional Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio, se estableció un proceso de definición de las Intervenciones Sectoriales Estratégicas (ISE) que tuvo una primera etapa sustentada en los hallazgos del diagnóstico sectorial, que a su vez fue direccionada con base en los objetivos sectoriales, siempre en línea con la misión y visión definidas para el sector.

En línea con lo anterior, se hizo una nueva revisión bibliográfica de los Planes Estratégicos de cada una de las Instituciones que componen el SVHT, así como el Plan Estratégico Nacional 2050 y los Planes Nacionales de Desarrollo recientes. Estas acciones permitieron, definir, afinar e incluso ajustar varias veces las prioridades estratégicas que permiten el cumplimiento de los objetivos sectoriales y con ello atender las necesidades identificadas de previo.

De la mano con ello, la construcción del nuevo Plan de Acción 2026-2030 de la Política Nacional del Hábitat, permitió tener una actualización de las acciones que como sector se han ido definiendo con prioritarias; con lo que se obtuvo una construcción conjunta tanto desde lo macro como desde lo micro.

Finalmente, mediante procesos de construcción conjunta, consulta y revisión entre los involucrados, instituciones responsables, secretaría técnica y por supuesto los jefes del sector; se logró dar forma a las intervenciones estratégicas que se desarrollarán por parte del SVHT para el periodo 2026-2031.



Eje 1



Desarrollo Territorial Sostenible y Resiliente, a través de la planificación nacional y subnacional, el Desarrollo Urbano Orientado al Transporte y el fortalecimiento del vínculo urbano-rural; en concordancia con el uso responsable de los recursos, la conservación y el aprovechamiento de infraestructura y servicios públicos.

Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Revisión integral (incluye variable ambiental) de los POT ingresados en Setena.	Planes de Ordenamiento Territorial que incorporan la variable ambiental.	Garantizar que los Planes de Ordenamiento Territorial, que ingresan a SETENA, incorporen la variable ambiental; para llevar a cabo una revisión integral.	Porcentaje de POT, ingresados en SETENA, que cuentan con la revisión finalizada; con respecto al total programado.	Año 2025: 70%	Periodo: 100% 2026: 80% 2027: 100%	€135 000 000 (Presupuesto Institucional)	MINAE Secretaría Técnica Nacional Ambiental
Dotación de predios, en las diferentes modalidades, en zonas rurales, según Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra	Predios dotados, a nivel nacional, de conformidad con el Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra	Dotar de tierras a familias, como principio social, en pro de generar condiciones propicias para su desarrollo en los territorios rurales.	Porcentaje de predios dotados, a nivel nacional, de conformidad con el Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra, con respecto al total programado.	1248 predios en el periodo 2025	Periodo 2026-2031: 4800 2026: 800 2027: 800 2028: 800 2029: 800 2030: 800 2031: 800	€300 000 000 anuales (Recursos propios, Programa 02 - Gestión Agraria y regularización de la tierra)	INDER Presidencia Ejecutiva Dirección de Desarrollo Rural territorial
Diseño de guías orientadoras para la elaboración de planes reguladores	Guías orientadoras para la elaboración de planes reguladores	Desarrollar el marco operativo que permita optimizar los recursos, en beneficio de los instrumentos de planificación local que la normativa nacional ha habilitado	Porcentaje de guías elaboradas y oficializadas, con respecto al total programado.	Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial	Periodo: 5 Guías 2026: 2 Guías 2027: 1 Guía 2028: 2 Guías	(Presupuesto institucional ordinario)	INVU Departamento de Urbanismo



Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano	Plan Nacional de Desarrollo Urbano, elaborado	Construir y oficializar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, incluyendo el Modelo Nacional de Desarrollo Urbano, orientaciones para el desarrollo territorial y la planificación intermunicipal, con el fin de propiciar el desarrollo urbano y territorial	Porcentaje de avance en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, según las etapas establecidas	30,00%	Periodo: 100% 2026 10% 2027 15% 2028 20% 2029 15% 2030 20% 2031 20%	\$11 630,00 (Ley 8790 PRUGAM) \$354 405 152,00 (Ley 10103 Plan GAM) \$500 000 000,00 (Ley 10331 PRDU Huetar Norte-Chorotega) \$490 000 000,00 (Ley 10427 PRDU-Caribe) \$500 000 000,00 (Ley 10620 PRDU-Brunca) \$500 000 000,00 (Ley 10836 PRDU-Pacífico Central)	INVU Departamento de Urbanismo
Titulación de propiedades del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a nivel nacional	Títulos de propiedad otorgados por el INVU	Regularizar el patrimonio habitacional de las familias que residen en terrenos propiedad del Instituto, en pro de asegurar la tenencia y la estabilidad de los beneficiarios.	Porcentaje de títulos de propiedad otorgados por el INVU, con respecto al total programado	132 propiedades en el periodo 2025	Periodo: 900 2026: 140 2027: 140 2028: 150 2029: 150 2030: 160 2031: 160	(Presupuesto institucional ordinario)	INVU Unidad Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles
Impulso a la planificación del transporte y a la definición de lineamientos, metodologías, reglamentos y política pública en general	Conjunto de instrumentos de coordinación, que impulse la planificación del transporte y defina lineamientos, metodologías, reglamentos y política pública en general	Generar una coordinación nacional-local para la planificación del transporte público, sostenible y con infraestructura de calidad, en el marco del Plan Nacional de Movilidad Activa (PNMA)	Porcentaje de avance en el desarrollo de instrumentos de coordinación para la planificación del transporte, según el total programado	PNMA	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20% 2031: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MOPT Secretaría de Planificación Sectorial SPS Dirección de Ingeniería y Tránsito DGIT Consejo Nacional de Seguridad Vial



Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Desarrollo de un Programa de Integración de Transporte (sectorización, paradas o estaciones intermodales, nodos de integración, entre otros)	Programa de Integración de Transporte (sectorización, paradas o estaciones intermodales, nodos de integración, entre otros) desarrollado	Generar una coordinación nacional-local para la planificación del transporte público, sostenible y con infraestructura de calidad, en el marco del Plan Nacional de Movilidad Activa (PNMA)	Porcentaje de avance en la ejecución del programa, según las etapas establecidas	PNMA	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20% 2031: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MOPT Secretaría de Planificación Sectorial SPS Dirección de Ingeniería y Tránsito DGIT Consejo Nacional de Seguridad Vial
Incremento en la cobertura forestal a nivel nacional	Cobertura forestal a nivel nacional	Contribuir a la conservación y uso sostenible de los recursos forestales para garantizar la provisión de bienes y servicios forestales a la sociedad costarricense	Porcentaje acumulado de cobertura forestal nacional, con respecto al total programado.	Según Mapa de tipos de bosque y otras tierras de Costa Rica del SINAC 2021: 57,1%.	Periodo: 58,5%	(Presupuesto institucional ordinario)	MINAEC Sistema Nacional de Áreas de Conservación
Impulso a la oficialización de Planes generales de manejo (PGM) para la gestión oportuna de las ASP, incluyendo el turismo sostenible (marinos y terrestres)	Planes generales de manejo (PGM) oficializados para la gestión oportuna de las ASP, incluyendo el turismo sostenible.	Promover el uso sostenible de los servicios ecosistémicos de las ASP, como parte de las estrategias de gestión del suelo	Porcentaje de PGM oficializados, con respecto al total programado.	Actualmente 91 Áreas Silvestres Protegidas, de 150 ASP, cuentan con PGM oficializados para el 2025. (SINAC-IRT)	Periodo: 26 2026: 8 (PCRXS) 2026: 10 (REDD+ BM) 2027: 5 (REDD+ BM) 2028: 3 (REDD+ BM)	€110 000 000 (PCRXS) €310 000 000 (REDD+ BM)	MINAEC Sistema Nacional de Áreas de Conservación
Desarrollo de un esquema de financiamiento para instrumentos de planificación urbana	Esquema de financiamiento para instrumentos de planificación urbana, desarrollado	Desarrollar el marco operativo que permita optimizar los recursos, en beneficio de la actualización de los instrumentos de planificación urbana que la normativa nacional ha habilitado	Porcentaje de avance en el desarrollo del esquema de financiamiento, según las etapas establecidas.	0%	Periodo: 100% 2026 50% 2027 50%	€1 200 000 000 (Fondos de pre-inversión, desarrollo rural, desarrollo regional, otros)	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio



Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Coordinación para el impulso de planes reguladores, realizadas por la Mesa de Coordinación e Impulso a Planes Reguladores	Sesiones de coordinación para la resolución de problemas y apoyo en la elaboración de planes reguladores	Desarrollar el marco operativo que permita optimizar los recursos, en beneficio de la actualización de los instrumentos de planificación urbana que la normativa nacional ha habilitado	Porcentaje de sesiones de la Mesa de Coordinación para el impulso a planes reguladores, con respecto al total programado	10 sesiones anuales	Periodo: 60 2026: 10 2027: 10 2028: 10 2029: 10 2030: 10 2031: 10	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Formulación del Proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial	Proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial, elaborado	Alcanzar una base normativa vigente y actualizada en materia de ordenamiento territorial, en pro de una mejora en la gestión del territorio a nivel nacional	Porcentaje de avance en la elaboración del proyecto de ley, según las etapas establecidas.	0%	Periodo: 100% 2026: 40% 2027: 60%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Reforma a la Ley de Planificación Urbana	Ley de Planificación Urbana, reformada	Alcanzar una base normativa vigente y actualizada en materia de ordenamiento territorial, en pro de una mejora en la gestión del territorio a nivel nacional	Porcentaje de avance en la actualización de la norma, según las etapas establecidas	20%	Periodo: 100% 2026: 40% 2027: 40%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio INVU Dirección de Urbanismo y Vivienda



Eje 2



Gestión del Hábitat mediante la atención integral en asentamientos informales e irregulares, procesos de Renovación Urbana, el acceso a suelo urbano y la dotación de redes y servicios en los asentamientos humanos; en el marco de la construcción social y la convivencia.

Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Elaboración del Reglamento para la gestión del programa y fondo de mejoramiento barrial bono colectivo	Reglamento para la gestión del programa y fondo de mejoramiento barrial bono colectivo, elaborado.	Alcanzar una base normativa vigente y actualizada en materia de ordenamiento territorial, en pro de una mejora en la gestión del territorio a nivel nacional	Porcentaje de avance en la elaboración del reglamento, según las etapas establecidas.	30%	Periodo: 100% 2026: 70%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Validación y clasificación de los asentamientos informales e irregulares de los cantones, por parte de las municipalidades y el MIVAH.	Cantones con sus asentamientos informales e irregulares, validados por la Municipalidad y clasificados por el MIVAH.	Lograr y mantener el Registro Nacional de Asentamientos Informales (RNAI) e irregulares a nivel nacional, de manera que se puedan tomar decisiones estratégicas basadas en data	Porcentaje de cantones que cuentan con sus asentamientos informales e irregulares, validados por la Municipalidad y clasificados por el MIVAH, con respecto al total programado.	Base de datos MIVAH	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20% 2031: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
Implementación de los Modelos Estratégicos de Intervención para la formalización, titulación y atención de familias en vulnerabilidad	Operación Urbana Integral (OUI) (Estrategia interinstitucional) para la recuperación, regularización, reasentamiento y/o titulación predial, ejecutada.	Mejorar las condiciones de vida de las poblaciones en asentamientos informales, irregulares y/o de alto riesgo mediante procesos integrales de renovación urbana, regularización y/o reasentamientos planificados.	Porcentaje de disminución en la cantidad de hogares que habitan en asentamientos informales, irregulares y en situación de alto riesgo, con respecto al total existente en el año 2025.	Modelo de Mejoramiento Barrial e Integración Sociourbanística de Asentamientos Informales e Irregulares (2025)	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20% 2031: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos



Eje 3

Reducción del Déficit Habitacional cuantitativo y cualitativo, mediante el acceso a vivienda adecuada y de calidad en sus distintas modalidades, la titulación y formalización, propiciando la adaptación, gestionando el riesgo y estimulando resiliencia.

Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Evaluación de los instrumentos de política pública, orientada a fortalecer la gestión y el uso adecuado de los recursos del SFNV.	Informes de evaluación de los instrumentos de política pública, elaborados.	Conocer el estado resultante de la inversión de recursos financieros del SFNV, con el fin de generar los ajustes necesarios y las mejoras pertinentes.	Porcentaje de informes de evaluación elaborados, con respecto al total programado	N/A	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20% 2031: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
Promoción y divulgación de modalidades habitacionales y normativa (vivienda municipal, vivienda cooperativa, VUIS, vivienda comunitaria, tipologías VIS, etc.), en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat.	Actividades de formación sobre instrumentos de política pública en materia de vivienda y asentamientos humanos, realizadas en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat	Fortalecer la gobernanza y operatividad del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos mediante la socialización de instrumentos técnicos y la articulación interinstitucional, para garantizar la incidencia de la política pública y su apropiación en los territorios	Número de actividades de formación sobre instrumentos de política pública en materia de vivienda y asentamientos humanos, realizadas en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat	N/A	Periodo: 6 Al menos 1 actividad anual	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
Implementación de productos innovadores para la atención de la necesidad de vivienda adecuada	Productos innovadores para la atención de la necesidad de vivienda adecuada, implementados	Promover e implementar nuevos productos que permitan ofrecer mayores opciones para la atención de la necesidad de vivienda, con un sentido de sostenibilidad y calidad.	Porcentaje de iniciativas implementadas, con respecto al total programado.	Año 2025: 1 Iniciativa (fondo de avalués)	Periodo: 2 2026: 1 (refrescamiento de productos) 1 (bono de titulación INVU)	(Presupuesto institucional ordinario)	BANHVI Dirección FONAVI



Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Implementación de un modelo de evaluación para la valoración de Entidades Autorizadas del SFNV	Modelo de evaluación para la valoración de Entidades Autorizadas del SFNV, implementado	Diseñar e implementar un modelo de evaluación y calificación de Entidades Autorizadas del SFNV, con el fin de mejorar el manejo de los recursos del sistema	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Modelo de evaluación y calificación de EA, según las etapas establecidas	Año 2025: 80%	Periodo: 100% 2026: 10% (Aprobación JD, Socialización E.A.) 2027: 10% (iniciar aplicación)	(Presupuesto institucional ordinario)	BANHVI Dirección FONAVI
Implementación de un modelo de evaluación para la valoración de empresas desarrolladoras y constructoras del SFNV	Modelo de evaluación para la valoración de empresas desarrolladoras y constructoras del SFNV, implementado	Diseñar e implementar un modelo de evaluación y calificación de empresas desarrolladoras y constructoras, con el fin de mejorar el manejo de los recursos del sistema	Porcentaje de avance en el diseño e implementación de un registro y modelo de calificación de empresas desarrolladoras y constructoras de proyectos de interés social en el SFNV, según las etapas establecidas	Año 2025: 30%	Periodo: 100% 2026: 50% (Aprobación JD, Socialización E.A.) 2027: 20% (iniciar aplicación)	(Presupuesto institucional ordinario)	BANHVI Dirección FOSUVI
Implementación de una guía de criterios para la definición de prioridades en la inversión de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social	Guía de criterios para la definición de prioridades en la inversión de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social	Diseñar, implementar y controlar una guía para la definición de prioridades, con el fin de optimizar la inversión de los recursos públicos del SFNV	Porcentaje de avance en la implementación de una Guía de priorización de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social, con respecto al total programado.	Año 2025: 50%	Periodo: 100% 2026: 50%	(Presupuesto institucional ordinario)	BANHVI Dirección FOSUVI



Eje T



Eje Transversal

Intervención	Producto	Objetivo	Indicador	Línea Base	Meta Periodo (Anual)	Estimación presupuestaria (Fuente)	Responsable
Implementación de la Infraestructura de Datos Espaciales de Vivienda, Hábitat y Territorio (IDESVHAT)	Infraestructura de Datos Espaciales de Vivienda, Hábitat y Territorio (IDESVHAT), implementada	Lograr habilitar un ecosistema de gestión de datos sectoriales, que permita el acceso a la información, la toma de decisiones y la réplica de experiencias	Porcentaje de avance en la implementación del IDESVHAT, según las etapas establecidas	5%	Periodo: 100% 2026: 15% 2027: 20% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Implementación del Sistema de Gestión del Conocimiento (Atenea)	Sistema de Gestión del Conocimiento (Atenea), implementada	Lograr habilitar un ecosistema de gestión de datos sectoriales, que permita el acceso a la información, la toma de decisiones y la réplica de experiencias	Porcentaje de avance en la implementación de la Unidad de Gestión del Conocimiento, según las etapas establecidas	10%	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 10% 2031: 20%	(Presupuesto institucional ordinario)	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos



ACTIVIDADES CRÍTICAS

Mediante un proceso consensuado entre los actores clave, las instituciones responsables y la secretaría Sectorial, se logra identificar aquellas actividades críticas que representan un punto de quiebre en el cumplimiento de la meta asociada a la intervención pública correspondiente, ya que su concreción es fundamental para el logro del PNS, dentro del plazo establecido.

De esta manera, a continuación, se presenta la matriz que permite resumir el proceso, pero que además será la base para trabajar de manera estratégica, las acciones en pro del cumplimiento de las metas establecidas, siempre en con el fin de abordar mediante procesos de planificación claros que conlleven a tener mayores posibilidades de éxito en el alcance de los objetivos planteados en el presente plan.





Eje 1



Desarrollo Territorial Sostenible y Resiliente, a través de la planificación nacional y subnacional, el Desarrollo Urbano Orientado al Transporte y el fortalecimiento del vínculo urbano-rural; en concordancia con el uso responsable de los recursos, la conservación y el aprovechamiento de infraestructura y servicios públicos.

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Revisión integral (incluye variable ambiental) de los POT ingresados en Setena	Porcentaje de POT, ingresados en SETENA, que cuentan con la revisión finalizada; con respecto al total programado	100%	Presentación por parte de los interesados	Nacional	N/A	enero-diciembre (anual)	1 año	MINAE Secretaría Técnica Nacional Ambiental
Dotación de predios, en las diferentes modalidades, en zonas rurales, según Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra	Porcentaje de predios dotados, a nivel nacional, de conformidad con el Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra, con respecto al total programado	4800 predios	*Problemas con planos catastrados que en muchos casos implican la elaboración de planos nuevos. Requisitos para la inscripción de planos y visado municipal. *La Unidad de Información y Registro de Tierras, encargada de esta función, cuenta con personal muy limitado para atender los casos a nivel nacional. *Obtención de certificados del MINAE	Nacional	N/A	Permanente	Permanente	INDER Presidencia Ejecutiva Dirección de Desarrollo Rural territorial
Diseño de guías orientadoras para la elaboración de planes reguladores	Porcentaje de guías elaboradas y oficializadas, con respecto al total programado.	5 guías	Aprobación de la Junta Directiva	Nacional	N/A	II semestre de cada año	6 meses	INVU Departamento de Urbanismo



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano	Porcentaje de avance en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, según las etapas establecidas	100%	Aprobación de la Junta Directiva	Nacional	N/A	II semestre 2031	6 meses	INVU Departamento de Urbanismo
Titulación de propiedades del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a nivel nacional	Porcentaje de títulos de propiedad otorgados por el INVU, con respecto al total programado	900 títulos	Gestionar los procesos administrativos con los beneficiarios	Nacional	N/A	Permanente	N/A	INVU Unidad Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles
Impulso a la planificación del transporte y a la definición de lineamientos, metodologías, reglamentos y política pública en general	Porcentaje de avance en el desarrollo de instrumentos de coordinación para la planificación del transporte, según el total programado	100%	Aprobación del decreto de PNMA	Nacional	N/A	I semestre 2027	1 año	MOPT Secretaría de Planificación Sectorial SPS Dirección de Ingeniería y Tránsito DGIT Consejo Nacional de Seguridad Vial
Desarrollo de un Programa de Integración de Transporte (sectorización, paradas o estaciones intermodales, nodos de integración, entre otros)	Porcentaje de avance en la ejecución del programa, según las etapas establecidas	100%	Conformación de Mesa Técnica del PNMA	Nacional	N/A	I semestre 2028	1 año	MOPT Secretaría de Planificación Sectorial SPS Dirección de Ingeniería y Tránsito DGIT Consejo Nacional de Seguridad Vial



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Incremento en la cobertura forestal a nivel nacional	Porcentaje acumulado de cobertura forestal nacional, con respecto al total programado.	58,5%	Generar condiciones atractivas para los productores forestales	Nacional	N/A	II semestre 2026	6 meses	MINAIE Sistema Nacional de Áreas de Conservación
Impulso a la oficialización de Planes generales de manejo (PGM) para la gestión oportuna de las ASP, incluyendo el turismo sostenible (marinos y terrestres)	Porcentaje de PGM oficializados, con respecto al total programado.	26 PGM	Lograr la participación de los actores necesarios en los procesos de construcción	Nacional	N/A	Bianual	2 años	MINAIE Sistema Nacional de Áreas de Conservación
Desarrollo de un esquema de financiamiento para instrumentos de planificación urbana	Porcentaje de avance en el desarrollo del esquema de financiamiento, según las etapas establecidas.	100%	Aprobación de Jerarcas	Nacional	N/A	II semestre 2026	6 meses	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Coordinación para el impulso de planes reguladores, realizadas por la Mesa de Coordinación e Impulso a Planes Reguladores	Porcentaje de sesiones de la Mesa de Coordinación para el impulso a planes reguladores, con respecto al total programado.	60 sesiones	Participación de actores interinstitucionales	Nacional	N/A	enero-diciembre (anual)	1 año	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Formulación del Proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial	Porcentaje de avance en la elaboración del proyecto de ley, según las etapas establecidas.	100%	Visto bueno de los jerarcas de turno para avanzar con el proceso	Nacional	N/A	II semestre 2026	6 meses	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Reforma a la Ley de Planificación Urbana	Porcentaje de avance en la actualización de la norma, según las etapas establecidas	100%	Visto bueno de los jerarcas de turno para avanzar con el proceso	Nacional	N/A	II semestre 2026	6 meses	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio INVU Dirección de Urbanismo y Vivienda



Eje 2



Gestión del Hábitat mediante la atención integral en asentamientos informales e irregulares, procesos de Renovación Urbana, el acceso a suelo urbano y la dotación de redes y servicios en los asentamientos humanos; en el marco de la construcción social y la convivencia.

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Elaboración del Reglamento para la gestión del programa y fondo de mejoramiento barrial bono colectivo	Porcentaje de avance en la elaboración del reglamento, según las etapas establecidas.	100%	Aprobación del reglamento	Nacional	N/A	I semestre 2026	1 mes	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Validación y clasificación de los asentamientos informales e irregulares de los cantones, por parte de las municipalidades y el MIVAH	Porcentaje de cantones que cuentan con sus asentamientos informales e irregulares, validados por la Municipalidad y clasificados por el MIVAH, con respecto al total programado.	100%	Lograr sumar a los municipios en el proceso	Nacional	N/A	2026-2027	2 años	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.	Atención solicitud versión final del PNS para continuar con la diagramación del documento y tablas.



Eje 3



Reducción del Déficit Habitacional cuantitativo y cualitativo, mediante el acceso a vivienda adecuada y de calidad en sus distintas modalidades, la titulación y formalización, propiciando la adaptación, gestionando el riesgo y estimulando resiliencia.

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Evaluación de los instrumentos de política pública, orientada a fortalecer la gestión y el uso adecuado de los recursos del SFNV.	Porcentaje de informes de evaluación elaborados, con respecto al total programado	100%	Lograr el financiamiento para realizar las evaluaciones	Nacional	N/A	II semestre 2026	6 meses	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
Promoción y divulgación de modalidades habitacionales y normativa (vivienda municipal, vivienda cooperativa, VUIS, vivienda comunitaria, tipologías VIS, etc.), en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat.	Número de actividades de formación sobre instrumentos de política pública en materia de vivienda y asentamientos humanos, realizadas en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat	6 actividades	Validación y oficialización de actividades en el marco de la Escuela del Hábitat	Nacional	N/A	2026	1 año	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Implementación de productos innovadores para la atención de la necesidad de vivienda adecuada	Porcentaje de iniciativas implementadas, con respecto al total programado.	2 iniciativas	Lograr la implementación de las iniciativas	Nacional	N/A	dic-26	1 año	BANHVI Dirección FONAVI
Implementación de un modelo de evaluación para la valoración de empresas desarrolladoras y constructoras del SFNV	Porcentaje de ejecución en el diseño e implementación de un registro y modelo de calificación de empresas desarrolladoras y constructoras de proyectos de interés social en el SFNV	100%	Desarrollar los aspectos técnicos del modelo de evaluación	Nacional	N/A	2026	1 año	BANHVI Dirección FOSUVI
Implementación de una guía de criterios para la definición de prioridades en la inversión de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social	Porcentaje de avance en la implementación de una Guía de priorización de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social, con respecto al total programado.	100%	Incorporar los criterios de priorización con respaldo técnico	Nacional	N/A	2026	1 año	BANHVI Dirección FOSUVI



Eje T



Eje Transversal

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Actividad Crítica	Región	Ubicación Geográfica	Fecha	Duración	Responsable
Implementación de la Infraestructura de Datos Espaciales de Vivienda, Hábitat y Territorio (IDESVHAT)	Porcentaje de avance en la implementación del IDESVHAT, según las etapas establecidas	Periodo: 100% 2026: 15% 2027: 20% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 20%	Emitir instrumentos de direccionamiento para la estandarización, producción y publicación de información geoespacial	Nacional	N/A	II semestre 2026	6 meses	MIVAH Dirección de Gestión Integrada del Territorio
Implementación del Sistema de Gestión del Conocimiento (Atenea)	Porcentaje de avance en la implementación de la Unidad de Gestión del Conocimiento, según las etapas establecidas	Periodo: 100% 2026: 10% 2027: 10% 2028: 20% 2029: 20% 2030: 10% 2031: 20%	Lograr los recursos económicos para la implementación del sistema	Nacional	N/A	2026	1 año	MIVAH Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos



ANÁLISIS DE RIESGOS

El proceso que conlleva a concretar este apartado se realiza en línea con la identificación de las actividades críticas y el análisis de las Intervenciones Públicas, en el marco del accionar sectorial.

En términos generales, se identifican posibles situaciones relacionadas directamente con el cumplimiento de las metas, con el fin de poder establecer las acciones a seguir para administrar los riesgos, los eventos asociados e incluso las consecuencias; de manera tal que no se afecte el cumplimiento de la meta, o se reduzca su impacto negativo.





Eje 1



Desarrollo Territorial Sostenible y Resiliente, a través de la planificación nacional y subnacional, el Desarrollo Urbano Orientado al Transporte y el fortalecimiento del vínculo urbano-rural; en concordancia con el uso responsable de los recursos, la conservación y el aprovechamiento de infraestructura y servicios públicos.

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Revisión integral (incluye variable ambiental) de los POT ingresados en Setena	Porcentaje de POT, ingresados en SETENA, que cuentan con la revisión finalizada; con respecto al total programado.	100%	Operativo	Debido a un eventual retraso en la presentación de los expedientes correspondientes a los procesos POT, se demoraría la revisión integral de los planes; con la consecuente falta de implementación	Sensibilización a los interesados con respecto a los procesos y normativa vigente	Número de sesiones de sensibilización
Dotación de predios, en las diferentes modalidades, en zonas rurales, según Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra	Porcentaje de predios dotados, a nivel nacional, de conformidad con el Programa de Gestión Agraria y Regularización de la Tierra, con respecto al total programado.	4800 predios	Operativo	La eventual falta de personal, para atender los casos a nivel nacional, podría obstaculizar el proceso; en detrimento de la dotación de predios a las familias.	Contratación de personal	Cantidad de personas contratadas para atender los casos a nivel nacional
Diseño de guías orientadoras para la elaboración de planes reguladores	Porcentaje de guías elaboradas y oficializadas, con respecto al total programado.	5 guías	Político	Debido a la definición de prioridades institucionales de la Junta Directiva, podría presentarse una postergación en la aprobación de las guías, lo cual eventualmente generaría ajustes en los plazos previstos y posibles retrocesos en el proceso.	Presentar la documentación clara, ordenada y debidamente estructurada, para evitar observaciones, ajustes y/o devoluciones.	Cantidad de documentos enviados a la Junta Directiva



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano	Porcentaje de avance en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, según las etapas establecidas	100%	Político	Debido a una eventual reprobación de la Junta Directiva, podría no concluirse el plan; en detrimento de un mejoramiento en el desarrollo urbano y territorial.	Presentar la documentación clara, ordenada y debidamente estructurada, para evitar observaciones, ajustes y/o devoluciones.	Cantidad de documentos enviados a la Junta Directiva
Titulación de propiedades del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a nivel nacional	Porcentaje de títulos de propiedad otorgados por el INVU, con respecto al total programado	900	Legal	Debido a eventuales impedimentos legales, de las personas o las propiedades, se podría impedir el desarrollo del proceso; frenando la titulación	Presentar la documentación clara, ordenada y debidamente estructurada, para evitar observaciones, ajustes y/o devoluciones.	Cantidad de documentos enviados al notario para formalizar la titulación
Impulso a la planificación del transporte y a la definición de lineamientos, metodologías, reglamentos y política pública en general	Porcentaje de avance en el desarrollo de instrumentos de coordinación para la planificación del transporte, según el total programado	100%	País	Legal: Tiempo de oficialización del decreto de PNMA	Oficialización del PNMA y convocatoria de Mesa Técnica	Cantidad de Reuniones de Mesa Técnica efectuadas (Primera Reunión de Mesa Técnica)
Desarrollo de un Programa de Integración de Transporte (sectorización, paradas o estaciones intermodales, nodos de integración, entre otros)	Porcentaje de avance en la ejecución del programa, según las etapas establecidas	100%	País	Legal: Dependencia de aprobación del decreto del PNMA para la creación de la Mesa Técnica	Sensibilizar a los actores en cuestión con respecto a la necesidad y los beneficios de la norma	Cantidad de sesiones realizadas (2 al año)



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Incremento en la cobertura forestal a nivel nacional	Porcentaje acumulado de cobertura forestal nacional, con respecto al total programado.	58,5%	Económico	Debido a la limitada cantidad de profesionales expertos y calificados en el tema, que puedan liderar y facilitar los procesos de construcción de los PGM, eventualmente no se podría contar con instrumentos de planificación que cumplan los estándares de calidad del SINAC; en detrimento del uso sostenible de los servicios ecosistémicos de las ASP.	Sensibilizar a las instancias externas al productor al uso de especies nativas (mercado, encargados de requisitos para la extracción, entes de financiamiento, etc.)	Cantidad de procesos de sensibilización
Impulso a la oficialización de Planes generales de manejo (PGM) para la gestión oportuna de las ASP, incluyendo el turismo sostenible (marinos y terrestres)	Porcentaje de PGM oficializados, con respecto al total programado.	26	Social	Que no se cuente con instrumentos de planificación que cumplan los estándares de calidad del SINAC, debido a la limitada cantidad de profesionales expertos y calificados en el tema que puedan liderar y facilitar estos procesos de construcción de los PGM para el SINAC.	Conformación de los equipos interdisciplinarios de seguimiento a estos procesos de construcción en las AC's, que participen desde la elaboración de los TRD's hasta la conclusión de la contratación de los profesionales a cargo.	Equipos de seguimiento establecidos en las AC's.
Desarrollo de un esquema de financiamiento para instrumentos de planificación urbana	Porcentaje de avance en el desarrollo del esquema de financiamiento, según las etapas establecidas.	100%	Político	Debido a prioridades políticas particulares, los jercas de turno podrían no estar dispuestos a incorporar un nuevo esquema de financiamiento; por lo cual, se perjudicaría la actualización de instrumentos de planificación urbana	Sensibilización de los jercas mediante sesiones técnicas, y exposición de los beneficios que le generarían a las regiones y cantones.	Cantidad de sesiones políticas y técnicas realizadas



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Coordinación para el impulso de planes reguladores, realizadas por la Mesa de Coordinación e Impulso a Planes Reguladores	Porcentaje de sesiones de la Mesa de Coordinación para el impulso a planes reguladores, con respecto al total programado.	60 sesiones	Operativo	Debido al desinterés de algunos actores, podría no lograrse la participación necesaria para realizar las sesiones de la MCIPR; reduciéndose la cantidad de planes reguladores aprobados	Mostrar periódicamente los avances y logros obtenidos, a los tomadores de decisiones, para incentivar el apoyo de la MCIPR	Cantidad de reportes de avances y logros realizados
Formulación del Proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial	Porcentaje de avance en la elaboración del proyecto de ley, según las etapas establecidas.	100%	Político	Debido a un cambio en las prioridades de los jercas, podría no actualizarse la norma; generando carencias en la gestión del suelo	Sensibilización de los jercas mediante sesiones técnicas	Cantidad de sesiones técnicas realizadas
Reforma a la Ley de Planificación Urbana	Porcentaje de avance en la actualización de la norma, según las etapas establecidas	100%	Político	Debido a un cambio en las prioridades de los jercas, podría no actualizarse la norma; generando carencias en la gestión del suelo	Sensibilización de los jercas mediante sesiones técnicas	Cantidad de sesiones técnicas realizadas



Eje 2



Gestión del Hábitat mediante la atención integral en asentamientos informales e irregulares, procesos de Renovación Urbana, el acceso a suelo urbano y la dotación de redes y servicios en los asentamientos humanos; en el marco de la construcción social y la convivencia.

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Elaboración del Reglamento para la gestión del programa y fondo de mejoramiento barrial bono colectivo	Porcentaje de avance en la elaboración del reglamento, según las etapas establecidas.	100%	Político	Debido a una eventual desaprobación de las autoridades, podría no oficializarse el reglamento; implicando vacíos en los procedimientos y funciones de los actores, así como inefectividad del programa y poca eficiencia en el manejo de recursos públicos.	Sensibilizar a los involucrados en la aprobación	Cantidad de sesiones de sensibilización realizadas
Validación y clasificación de los asentamientos informales e irregulares de los cantones, por parte de las municipalidades y el MIVAH.	Porcentaje de cantones que cuentan con sus asentamientos informales e irregulares, validados por la Municipalidad y clasificados por el MIVAH, con respecto al total programado.	100%	Político	Debido a un eventual desconocimiento de los beneficios de contar con la información referente a los AI e I para su gestión, por parte de las municipalidades, podría haber falta de interés para participar en el proceso; provocando la continuidad del estado de informalidad e irregularidad, indefinidamente.	Demostrar a las autoridades municipales, los beneficios de contar con la información referente a los AI e I para su gestión	Número de gobiernos locales que integran formalmente la información del RNAI en su gestión.
Implementación de los Modelos Estratégicos de Intervención para la formalización, titulación y atención de familias en vulnerabilidad	Porcentaje de disminución en la cantidad de hogares que habitan en asentamientos informales, irregulares y en situación de alto riesgo, con respecto al total existente en el año 2025.	100%	Económico	Debido a la insuficiencia de recursos o a la desarticulación en la inversión del SFNV, eventualmente se podría obstaculizar la ejecución de los planes-proyecto de renovación urbana o reasentamiento; en perjuicio del mejoramiento de las condiciones de vida de las poblaciones en asentamientos informales, irregulares y/o de alto riesgo.	Implementar la Metodología de Priorización (basada en SINVI/SIPAI) para orientar estratégicamente los recursos del SFNV y el Bono Comunal hacia los asentamientos priorizados	Porcentaje de recursos del SFNV ejecutados en asentamientos priorizados según la programación del Modelo MI BARRIO. Con respecto al presupuesto total ejecutado



Eje 3



Reducción del Déficit Habitacional cuantitativo y cualitativo, mediante el acceso a vivienda adecuada y de calidad en sus distintas modalidades, la titulación y formalización, propiciando la adaptación, gestionando el riesgo y estimulando resiliencia.

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Evaluación de los instrumentos de política pública, orientada a fortalecer la gestión y el uso adecuado de los recursos del SFNV.	Porcentaje de informes de evaluación elaborados, con respecto al total programado	Periodo: 100%	Económico	Debido a una eventual carencia de recursos económicos, se podría imposibilitar la elaboración de las evaluaciones; impidiendo conocer los verdaderos resultados de los instrumentos de política pública y de la inversión de recursos del SFNV	Gestionar opciones de financiamiento con diversas fuentes, mostrando los beneficios, para el país, de este tipo de evaluaciones	Cantidad de opciones de financiamiento gestionadas
Promoción y divulgación de modalidades habitacionales y normativa (vivienda municipal, vivienda cooperativa, VUIS, vivienda comunitaria, tipologías VIS, etc.), en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat.	Número de actividades de formación sobre instrumentos de política pública en materia de vivienda y asentamientos humanos, realizadas en organizaciones comunitarias y entidades, como parte de la Escuela del Hábitat	Periodo: 6	Político	Debido a un bajo nivel de convocatoria o interés, por parte de las organizaciones comunitarias y entidades, para participar en las actividades de capacitación programadas, eventualmente habría una escasa divulgación de las modalidades habitacionales; en perjuicio de la incidencia de la política pública y su apropiación en los territorios.	Diseñar e implementar una estrategia de comunicación y sensibilización territorial previa al lanzamiento de las actividades.	Porcentaje de organizaciones comunitarias que son incorporadas, formalmente, a participar en la fase de sensibilización, con respecto al total programado.
Implementación de productos innovadores para la atención de la necesidad de vivienda adecuada	Porcentaje de iniciativas implementadas, con respecto al total programado.	Periodo: 2	Político	Debido a una eventual falta de apoyo de los jefes de Junta Directiva, podría limitar la implementación de las iniciativas; en detrimento del déficit habitacional	Llevar a cabo procesos informativos para demostrar técnicamente los beneficios de las iniciativas	Cantidad de procesos informativos a los tomadores de decisiones



Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Implementación de un modelo de evaluación para la valoración de Entidades Autorizadas del SFNV	Porcentaje de avance en la elaboración e implementación del Modelo de evaluación y calificación de EA, según las etapas establecidas	100%	Operativo	Debido a deficiencias en el diseño e implementación del modelo de evaluación para entidades autorizadas, se podría obstruir el mejoramiento en el manejo de los recursos del sistema; en detrimento de los potenciales beneficiarios y de la generación de valor público	Validación técnica multidisciplinaria del modelo Revisión y actualización periódica del modelo de acuerdo con los resultados	Porcentaje de validaciones técnicas realizadas previo a la implementación. Cumplimiento de revisión periódica del modelo.
Implementación de un modelo de evaluación para la valoración de empresas desarrolladoras y constructoras del SFNV	Porcentaje de ejecución en el diseño e implementación de un registro y modelo de calificación de empresas desarrolladoras y constructoras de proyectos de interés social en el SFNV	100%	Operativo	Debido a la eventual existencia de empresas constructoras sin capacidad técnica y financiera, para ejecutar adecuadamente proyectos, se podría obstruir el mejoramiento en el manejo de los recursos del sistema; en detrimento de los potenciales beneficiarios y de la generación de valor público	Validación técnica multidisciplinaria del modelo Revisión y actualización periódica del modelo de acuerdo con los resultados	Porcentaje de validaciones técnicas realizadas previo a la implementación. Cumplimiento de revisión periódica del modelo.
Implementación de una guía de criterios para la definición de prioridades en la inversión de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social	Porcentaje de avance en la implementación de una Guía de priorización de recursos públicos en proyectos habitacionales de interés social, con respecto al total programado.	100%	Social	Debido a una eventual desinformación de los actores involucrados, con respecto a los beneficios, podría provocar el rechazo por parte de los posibles beneficiarios y las fuerzas vivas de las comunidades; impidiendo la optimización en el uso de los recursos del SFNV	Informar a las partes de los beneficios y combatir la desinformación sin sustento técnico	Cantidad de procesos informativos realizados



Eje T



Eje Transversal

Intervención	Indicador	Meta Periodo	Tipo	Riesgo	Medidas de Administración	Indicador
Implementación de la Infraestructura de Datos Espaciales de Vivienda, Hábitat y Territorio (IDESVHAT)	Porcentaje de avance en la implementación del IDESVHAT, según las etapas establecidas	100%	Legal	Debido a que, eventualmente, no se logre establecer estándares para la producción y publicación de información, por parte de las fuentes, podría dificultarse la implementación de la infraestructura de datos; incidiendo en un escaso nivel de actualización, efectividad y confiabilidad de la información disponible	Revisar, proponer e incorporar en la normativa, las condiciones necesarias	Normativa con las condiciones necesarias incorporadas
Implementación del Sistema de Gestión del Conocimiento (Atenea)	Porcentaje de avance en la implementación de la Unidad de Gestión del Conocimiento, según las etapas establecidas	100%	Económico	Debido a una eventual falta de recursos económicos, se podría obstaculizar la implementación del sistema; incidiendo en la segregación de información que se maneja en el Ministerio	Buscar diversas fuentes de colaboración para la obtención de recursos	Cantidad de opciones de colaboración gestionadas



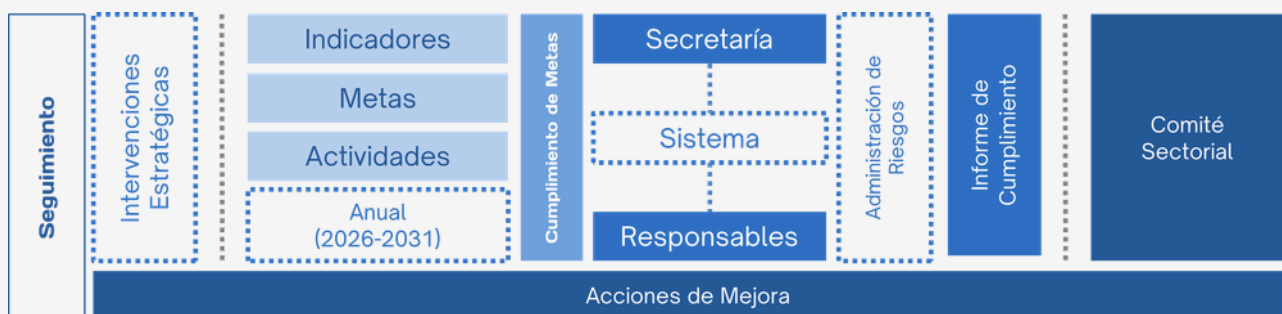
EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

SEGUIMIENTO

El seguimiento al PNS se llevará a cabo mediante el reporte de cumplimiento de las metas establecidas para las intervenciones públicas. El mismo tendrá una periodicidad de un año, y será coordinado por la Secretaría.

Para ello, el MIVAH, como Ministerio Rector del Sector, habilitará en su sitio web un espacio para la incorporación del seguimiento de las mencionadas intervenciones públicas. En éste, las instituciones responsables, con la guía de la secretaría, incorporarán el avance correspondiente al periodo al que se le da seguimiento, de acuerdo con los indicadores establecidos. Adicionalmente, se determinará la incorporación de acciones que permitan administrar riesgos que se estén materializando en perjuicio del cumplimiento de metas, así como medios de verificación o evidencias, según sea el caso.

La Secretaría elaborará un informe para el mismo periodo, mediante el cual se presentará al Comité Sectorial, el avance correspondiente, así como los principales hallazgos fruto del análisis de la información consolidada. Con base en ello, el comité determinará acciones de mejora, correcciones o ajustes tanto a nivel de sector como de instituciones.





EVALUACIÓN

El Comité Sectorial determinará la posibilidad de que el Plan Nacional Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio, sea incluido en la Agenda Nacional de Evaluación de Mideplan, con el fin de que el mismo pueda ser sujeto de una evaluación, según la funcionalidad que se considere adecuada, de acuerdo con el análisis de evaluabilidad a realizar por el equipo técnico designado.

A continuación se describen algunos de los alcances que se consideran de importancia para dicho proceso evaluativo^[1]

·**Temporalidad:** En este tipo de instrumentos de planificación a mediano plazo, se considera oportuno indicar que según “momento”: podría realizarse una evaluación durante (en fase de implementación) o final (considerando el momento posterior a la finalización de todas las metas).

·**Según contenido:** Con respecto a la tipología del estudio, y considerando la naturaleza del Plan Nacional Sectorial, podrían plantearse abordajes mixtos que incluyan los procesos dirigidos a los actores institucionales que buscan orientar sus servicios hacia determinados grupos poblacionales. Asimismo, si las condiciones lo permiten, de acuerdo con el análisis de evaluabilidad, podría contemplarse la realización de un estudio evaluativo orientado a resultados, especialmente enfocado en efectos de corto y mediano plazo.

·**Propósito:** valorar el cumplimiento de resultados de acuerdo con las diferentes intervenciones implicadas, generar nuevos conocimientos sobre el sector, sus intervenciones y sus diferentes productos. Extraer lecciones aprendidas y recomendaciones para acciones futuras del sector.

·**Uso Potencial:** Rendir cuentas sobre los recursos implicados y los resultados obtenidos. Incluso se puede considerar importante para que las instituciones puedan adaptar experiencias exitosas que se realizan dentro del mismo sector.

·**Fuentes de Información:** Primaria y secundaria: Sistemas de información, actores involucrados, presupuestos organizacionales, memorias institucionales, Planes de Desarrollo e inversión pública.

·**Criterios de Evaluación:** es importante indicar que para su definición se deben considerar diversas variables, como los intereses de las partes interesadas, los hallazgos en materia de evaluabilidad o incluso el objeto evaluativo que se determine. En ese sentido, se considera oportuno, que, en el momento preciso del diseño de la evaluación, la elección de criterios se realice considerando lo indicado previamente, de forma que respondan al mayor interés de las partes institucionales implicadas.

[8] MIDEPLAN.(2021). Metodología para Elaborar el Plan Nacional Sectorial



·**Agente evaluador:** Externo o mixto, según sea requerido por el equipo técnico encargado.

Sumado a ello, se llevará a cabo una evaluación de las intervenciones que se incluyen en el plan, que el Comité Sectorial acuerde. La definición y ejecución de estas evaluaciones, se guiará a través del instrumento Agenda Sectorial de Evaluación^[2].

El sector definirá las intervenciones que serán incorporadas para la correspondiente evaluación, de acuerdo con sus prioridades estratégicas, con la relevancia que tengan para el sector y/o para las instituciones que conforman el mismo; siempre teniendo como fin que la utilidad del proceso genere beneficios al sector.

Entre los criterios que se sugieren para este fin se podrán tomar en cuenta:

- Relevancia para el sector
- Importancia para la productividad sectorial
- Vinculación a Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)
- Participación de sociedad civil
- Presupuesto de la intervención
- Todos aquellos que sean acordado por el Comité Sectorial

[9] MIDEPLAN.(2021). Metodología para Elaborar el Plan Nacional Sectorial



BIBLIOGRAFÍA

- BANHVI.** (2023). PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2023-2026. SAN JOSÉ.
- CEPAL.** (2025). Observatorio de la planificación regional. Obtenido de <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/planes/plan-nacional-de-desarrollo-e-inversion-publica-2023-2026-de-costa-rica>
- Chaves, A.** (2018). ¿Qué entendemos en Costa Rica Por ciudad y Vivienda? . San José: Universidad de Costa Rica.
- Gobierno de la República.** (2014). Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018. San José.
- Gobierno de la República.** (2019). Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública del Bicentenario 2019-2022. San José: Mideplan.
- Gobierno de la República.** (2023). Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública-Rogelio Fernández Guell. San José: Mideplan.
- INDER.** (2023). PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2023-2030. SAN JOSÉ.
- INEC.** (2015). Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) . San José: INEC.
- INEC.** (2024). Encuesta Nacional de Hogares. San José: INEC.
- INVU.** (2020). Plan Estratégico Institucional 2020-2025. San José.
- Jiménez, A.** (2024). Realidades socioterritoriales de la vivienda en Costa Rica: entre el déficit habitacional, la participación y el desfinanciamiento . San José: Revista Espiga, Vol 23, UNED.
- Mideplan.** (2022). Plan Estratégico Nacional 2050. San José.
- Mideplan.** (2025). Análisis de los Desafíos: Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. San José: Gobierno de Costa Rica.
- Mideplan.** (2025). MIDEPLAN.GO.CR. Obtenido de <https://www.mideplan.go.cr/plan-estrategico-nacional-2050>
- MIVAH.** (2020). Memoria Institucional-2018-2019. San José.
- MIVAH.** (2024). Glosario, términos y conceptos de uso común en el sector Vivienda, Hábitat y Territorio. San José: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos .
- MIVAH** (2025). Plan Estratégico Institucional 2025-2030. San José.
- OCDE.** (2024). Índice para una vida mejor . Paris: OCDE.
- Programa Estado de la Nación.** (2017). Modelo de Ciudad en la Gam es Insostenible . San José, Costa Rica.
- SETENA.** (2023). PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2023-2027. SAN JOSÉ.
- SINAC.** (2023). PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2023-2030. SAN JOSÉ.
- TEVU.** (2025). Reflexiones sobre la problemática con los planes reguladores. San José: Trascición a una Economía Verde Urbana.
- Universidad de Costa Rica, CFIA, Tecnológico de Costa Rica. (2023). Balance y Tendencias del Sector Vivienda; Gestión y Desafíos en Epoca de Cambios. San José, Costa Rica.
- von-Breyman, E. (2023). Variedad urbana en contextos de viviendas de interés social en Costa Rica. Revista Arquis.

MIVAH



Vivienda, Hábitat y Territorio

MIVAH



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA