

INFORME FINAL DE GESTIÓN

MANUEL MORALES ALPÍZAR

Director

Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, MIVAH

Período: marzo 2025 - mayo 2026



(Imagen cortesía de: G. Díaz)

INFORME FINAL DE GESTIÓN

Dr. Manuel Morales Alpizar, Arq.

- **Período como Asesor Experto en el Despacho Ministerial:
Febrero, 2024 – Febrero, 2025**
- **Período como Director de Vivienda y Asentamientos Humanos:
Febrero, 2025 – Mayo, 2026**

Presentado en: Mayo, 2026



Resumen ejecutivo

Este Informe Final de Gestión documenta las principales labores, productos, procesos y recomendaciones de continuidad vinculadas al ejercicio de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, durante el período comprendido entre febrero de 2025 y mayo de 2026. De manera complementaria, incorpora una referencia sustantiva a labores previas realizadas como Asesor Experto del Despacho Ministerial entre febrero de 2024 y febrero de 2025, en tanto varias de esas acciones contribuyeron a preparar, sostener o encaminar procesos posteriormente retomados desde la DVAH.

El período reportado puede caracterizarse como una etapa de alta intensidad técnica, institucional y territorial. La DVAH asumió simultáneamente procesos de rectoría técnica, acompañamiento territorial, atención de asentamientos informales, gestión del riesgo, orientación ciudadana, fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), cooperación internacional, investigación aplicada, producción de instrumentos, gestión del conocimiento, atención de poblaciones prioritarias y diversificación de soluciones habitacionales. Esta amplitud confirma el papel estratégico de la Dirección como brazo técnico del MIVAH en materia de vivienda, hábitat y asentamientos humanos.

Entre los principales avances se encuentran: la implementación inicial del Modelo Mi Barrio; el fortalecimiento del Registro Nacional de Asentamientos Informales; la consolidación del Portafolio Mi Barrio con más de 20 asentamientos o comunidades en seguimiento; la reactivación de procesos estratégicos como la actualización del Plan Maestro La Carpio; el acompañamiento socioterritorial en San Jorge; el fortalecimiento del Modelo de Acompañamiento Social; la atención de procesos de riesgo, emergencia, desalojos y PROERI; la línea de viviendas comunitarias y centros diurnos para personas adultas mayores; la actualización y socialización del Decreto Ejecutivo N.º 45094 y sus anexos técnicos; la agenda de vivienda municipal, VUIS, vivienda cooperativa y vivienda productiva; la consolidación del sistema de gestión de conocimiento ATENEA, la Escuela del Hábitat, los Consultorios Jurídicos MIVAH-UCR y el HábitatFest así como la participación en representación del MIVAH en espacios regionales e internacionales de alto nivel.

Desde el punto de vista de planificación y gestión institucional, el Programa 811(Proyección a la Comunidad, bajo mi jefatura) alcanzó en 2025 un cumplimiento ponderado del 100% de sus 10 metas PAO, con un presupuesto final de ₡661,26 millones y una ejecución de ₡646,91 millones, equivalente al 97,83%. También se oficializaron 15 instrumentos operativos, entre procedimientos, protocolos y guías metodológicas, orientados a fortalecer gestión del riesgo, diagnósticos socioterritoriales, Escuela del Hábitat, coordinación interinstitucional, asentamientos informales, ATENEA, SIPROVIS y transferencias de capital, entre otros-

El informe reconoce que buena parte de los logros alcanzados se sustentan en el trabajo de un equipo interdisciplinario de alta calidad profesional y humana. La Dirección sostuvo su agenda gracias a la articulación del Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV), el Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS), el Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC), y el equipo de apoyo directo a la Dirección. La colaboración



entre profesionales en arquitectura, ingeniería, sociología, psicología, trabajo social, geografía, antropología, administración, gerontología y apoyo técnico-administrativo permitió abordar problemas complejos desde una mirada integral.

El enfoque de gestión que atraviesa el informe parte de la premisa central de que la vivienda adecuada no es un punto de llegada, sino un punto de partida para la dignidad, la salud, la educación, la seguridad, la autonomía, la convivencia y el acceso a oportunidades. Por ello, la vivienda debe entenderse como parte de un hábitat y de un territorio, no como una unidad aislada. Este enfoque orientó la acción de la DVAH hacia modelos más integrales, territoriales, socialmente sensibles, basados en evidencia, climáticamente responsables y orientados a la generación de valor público.

Finalmente, el informe deja identificados procesos en curso, responsables sugeridos, rutas críticas y recomendaciones en varios ámbitos. Su propósito no es únicamente rendir cuentas sobre lo realizado, sino contribuir a que los procesos estratégicos de la DVAH continúen de manera ordenada, documentada y técnicamente sólida más allá del cierre de esta Administración.





Contenidos:

Resumen ejecutivo	2
Acrónimos.....	7
Presentación.....	10
Agradecimientos	11
1. Consideraciones generales del período de gestión	13
2. Contexto institucional, sectorial y político del período.....	14
2.1. Entorno institucional del MIVAH.....	14
2.2. Entorno sectorial: vivienda, hábitat y territorio	14
2.3. Contexto social y territorial	15
2.4. Continuidad institucional y transición.....	15
3. Referencia a labores previas como Asesor Experto del Despacho Ministerial.....	16
3.1. Alcance general del rol de asesoría.....	16
3.2. Apoyo a procesos estratégicos del MIVAH.....	17
3.3. Cooperación internacional, representación técnica y articulación regional.....	17
3.4. Atención a organizaciones sociales, iniciativas y proyectos habitacionales.....	20
3.5. Insumos y productos revisados o acompañados durante la etapa de asesoría al Despacho Ministerial.....	21
3.6. Valor de la continuidad de la etapa de asesoría hacia la DVAH	23
4. Marco funcional, estructura y equipo humano de la DVAH.....	24
4.1. Objetivo general y objetivos específicos de la DVAH	24
4.2. Funciones y productos institucionales	25
4.3. Estructura organizativa.....	26
4.4. Equipo humano de la DVAH	27
4.5. Valor estratégico del equipo interdisciplinario	29
4.6. Cultura organizacional, coordinación interna y sentido de misión	30
4.7. Papel de la DVAH dentro del MIVAH y del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio	31
5. Enfoque de gestión: vivienda adecuada, hábitat, territorio y valor público.....	32
6. Gestión por procesos, planificación estratégica y articulación interna.....	35
7. Principales macroejes de gestión de la DVAH	38



7.1. Modelo Mi Barrio, asentamientos informales, RNAI y priorización territorial	38
7.2. Gestión social del hábitat, MAS, variable social y acompañamiento comunitario.....	45
7.3. Gestión del riesgo, emergencias, riesgo inminente y desalojos	46
7.4. Personas adultas mayores, vivienda comunitaria, centros diurnos y nuevos modelos de cuidado.....	48
7.5. Fortalecimiento técnico y regulatorio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda	49
7.6. Estudio “Vivir en lo propio”: hábitat y autonomía de mujeres indígenas cabécares beneficiarias del BFV	52
7.7. Vivienda municipal, VUIS, vivienda cooperativa y diversificación de soluciones habitacionales	54
7.8. Investigación aplicada, gestión del conocimiento, Escuela del Hábitat, Atenea y HábitatFest	56
7.9. Atención ciudadana, orientación, capacitación y fortalecimiento de capacidades.....	58
7.10. Cooperación internacional, articulación regional y representación técnica	59
7.10.1. FURSICA 2025 y CCVAH	60
7.10.2. OEWG-H y ONU-Hábitat	60
7.10.3. Cooperación técnica y organismos internacionales	60
7.10.4. Participación en foros, paneles, conferencias y espacios técnicos de representación institucional	61
8. Aportes específicos de los departamentos de la DVAH	65
8.1. Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social	65
8.2. Departamento de Análisis Técnico de Vivienda.....	66
8.3. Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad.....	67
8.4. Equipo de apoyo directo a la Dirección	68
8.5. Retos departamentales y necesidades de fortalecimiento	68
9. Coordinación interna, cultura organizacional y fortalecimiento del equipo humano	70
10. Planificación, PAO, presupuesto y control interno.....	72
11. Seguimiento a disposiciones, recomendaciones de auditoría y asuntos administrativos relevantes	75
12. Procesos en curso, traslados, asuntos encaminados y recomendaciones de continuidad	80
12.1. Procesos estratégicos en curso	80
13. Retos, oportunidades y temas pendientes	86
13.1. Consolidación de Mi Barrio y atención de asentamientos informales.....	86



13.2. Fortalecimiento del SFNV con enfoque territorial, social y climático	86
13.3. Gestión del riesgo como línea institucional permanente	86
13.4. Diversificación de soluciones habitacionales	87
13.5. Personas adultas mayores y nuevos modelos de cuidado	87
13.6. Gestión del conocimiento, datos y memoria institucional	87
13.7. Fortalecimiento del equipo humano y capacidad instalada	88
13.8. Cooperación internacional y posicionamiento técnico.....	88
13.9. Temas prioritarios en proceso.....	88
14. Reflexiones finales	89
15. Recomendaciones finales.....	91
15.1. Recomendaciones estratégicas	91
15.2. Recomendaciones operativas.....	91
15.3. Recomendaciones administrativas y de recurso humano.....	92
15.4. Recomendaciones de articulación externa.....	92
15.5. Recomendaciones prioritarias para los primeros 90 días posteriores al cierre de gestión.....	93
17. Fuentes de información	94



Acrónimos

AAll	Asentamientos informales e irregulares
ACENVI	Asociación Cámara de Entidades Financieras de Vivienda
ADI	Asociación de Desarrollo Integral
AFD	Agencia Francesa para el Desarrollo
APP	Asociación Público-Privada
ATENEA	Sistema de Gestión del Conocimiento de la DVAH
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BCIE	Banco Centroamericano de Integración Económica
BFV	Bono Familiar de Vivienda
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BM	Banco Mundial
CAID	Comisión de Atención Inmediata de Desalojos
CAF	Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe
CECUDI	Centro de Cuido y Desarrollo Infantil
CEN-CINAI	Centros de Educación y Nutrición y Centros Infantiles de Atención Integral
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CEUIDAM	Centro de Cuido Integral Diurno para Personas Adultas Mayores
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
CIIU	Clasificación Industrial Internacional Uniforme
CNE	Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias
CND	Contribución Nacionalmente Determinada
CONAPAM	Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
COSUDE	Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación
CTBUH	Council on Tall Buildings and Urban Habitat
DAF	Dirección Administrativa Financiera
DATV	Departamento de Análisis Técnico de Vivienda
DDIS	Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social
DESAF	Dirección de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares
DGIT	Dirección de Gestión Integrada del Territorio
DOVC	Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad
DTIC	Dirección de Tecnologías de Información y Comunicación
DVAH	Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
EA	Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
EAs	Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
ENAHO	Encuesta Nacional de Hogares
FONADE	Fondo Nacional para el Desarrollo
FOSUVI	Fondo de Subsidios para la Vivienda
FOVIPRO	Fondo de Vivienda Productiva



FURSICA	Foro Urbano Regional del Sistema de la Integración Centroamericana
GAM	Gran Área Metropolitana
GIZ	Agencia Alemana de Cooperación Internacional
IDESVHAT	Infraestructura de Datos Sectorial en Vivienda, Hábitat y Territorio
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
INA	Instituto Nacional de Aprendizaje
INDER	Instituto de Desarrollo Rural
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
MAS	Modelo de Acompañamiento Social
MAT	Modelo de Acompañamiento Técnico
MEI	Modelo / Modalidad / Escenario de Intervención Mi Barrio
MIDEPLAN	Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
MINAE	Ministerio de Ambiente y Energía
MINSA	Ministerio de Salud
MINURVI	Foro de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Urbanismo de América Latina y el Caribe
MIPYME	Micro, Pequeña y Mediana Empresa
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transportes
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
OEWG-H	Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All
ONU- Hábitat	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
PAO	Plan Anual Operativo
PBAECS	Programa Bandera Azul Ecológica, Categoría Construcción Sostenible
PEI	Plan Estratégico Institucional
PNH	Política Nacional del Hábitat
PNAH	Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
PROERI	Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura
PYMPA	Pequeño y Mediano Productor Agropecuario
RAMT	Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación
RNAI	Registro Nacional de Asentamientos Informales
SBD	Sistema de Banca para el Desarrollo
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano de México
SEVRI	Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SICA	Sistema de la Integración Centroamericana
SIG	Sistema de Información Geográfica



SINVI	Sistema de Información de Necesidades en Vivienda
SIPAI	Sistema de Priorización de Asentamientos Informales
SIPROVIS	Sistema de Información de Proyectos de Vivienda de Interés Social
SISCA	Secretaría de la Integración Social Centroamericana
SSVHT	Secretaría Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio
SUGEF	Superintendencia General de Entidades Financieras
TEVU	Transición hacia una Economía Verde Urbana
UCR	Universidad de Costa Rica
UNECE	Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa
UNICEF	Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia
UNOPS	Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos
UPI	Unidad de Planificación Institucional
VUIS	Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible



Presentación

El presente Informe Final de Gestión tiene como propósito documentar, sistematizar y poner a disposición institucional los principales procesos, productos, avances, aprendizajes y recomendaciones derivados de la gestión realizada en la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos durante el período comprendido entre febrero de 2025 y mayo de 2026.

Aunque el período principal del informe corresponde al ejercicio formal del suscrito en calidad de Director de la DVAH, se incorpora también una referencia sustantiva a labores desarrolladas previamente como Asesor Experto del Despacho Ministerial entre febrero de 2024 y febrero de 2025. Esta incorporación no responde a un interés meramente cronológico, sino a una razón institucional, en donde varias líneas estratégicas acompañadas desde el Despacho tuvieron continuidad, maduración o desarrollo posterior desde la Dirección.

El informe se concibe como un instrumento de rendición de cuentas, pero también como una memoria técnica y una herramienta de transición. Busca dejar constancia de lo realizado, ordenar información dispersa, reconocer el trabajo del equipo humano de la DVAH, identificar procesos que requieren continuidad y facilitar que las futuras autoridades, jefaturas y equipos técnicos puedan retomar las líneas iniciadas o consolidadas con mayor claridad.

Durante este período, la DVAH asumió una agenda particularmente amplia. A las funciones ordinarias de análisis técnico, diagnóstico, orientación ciudadana, seguimiento a proyectos y apoyo a la rectoría institucional, se sumaron procesos estratégicos de gran relevancia para el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, tales como la implementación inicial del Modelo Mi Barrio, la actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales, procesos territoriales complejos, gestión del riesgo, fortalecimiento del Modelo de Acompañamiento Social (MAS), nuevas modalidades habitacionales, actualización normativa, investigación aplicada, cooperación internacional, gestión del conocimiento y consolidación de instrumentos operativos, entre otros.

Este documento parte de una convicción que orientó la gestión: la vivienda adecuada debe comprenderse siempre como parte de un sistema de condiciones materiales, sociales, territoriales, ambientales y culturales que hacen posible la vida digna. No basta con producir unidades habitacionales. El reto de la política pública consiste en generar hábitats adecuados, bien localizados, seguros, accesibles, sostenibles, resilientes, culturalmente pertinentes y conectados con oportunidades.

Desde esa perspectiva, la DVAH debe entenderse como una unidad técnica estratégica del MIVAH. Su valor no reside únicamente en los documentos que produce, sino en su capacidad de articular conocimientos, abordaje territorial, marcos normativos, información y datos, coordinación interinstitucional y sensibilidad social para apoyar políticas y decisiones públicas más pertinentes. Se procura reflejar esa función, reconociendo tanto los logros alcanzados como los retos pendientes.



La preparación de este informe se da además en un contexto de transición institucional. Por ello, se ha procurado dejar procesos ordenados, productos identificados, rutas críticas consignadas, instrumentos referenciados y recomendaciones específicas de continuidad. La función pública exige comprender que las personas cambian, pero las instituciones deben conservar memoria, sostener capacidades y dar continuidad a los procesos que generan valor público.

Este informe se entrega, por tanto, como un balance de gestión y como una contribución al futuro de la DVAH. Su sentido final es apoyar la continuidad de una Dirección que resulta clave para que el MIVAH pueda seguir avanzando hacia políticas de vivienda, hábitat y territorio más integrales, justas, sostenibles y centradas en la dignidad de las personas.

Agradecimientos

Este informe recoge una gestión que no habría sido posible sin el trabajo constante, comprometido y profesional del equipo humano de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos. A cada una de las personas funcionarias de la DVAH corresponde un reconocimiento especial por su aporte técnico, su sensibilidad social, su disposición al trabajo colectivo y su capacidad para sostener una agenda compleja en un período de alta intensidad.

A las jefaturas del Departamento de Análisis Técnico de Vivienda, del Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social y del Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad, mi agradecimiento por su acompañamiento, criterio, liderazgo y capacidad de articulación. A los equipos profesionales y administrativos de cada departamento, mi reconocimiento por asumir procesos exigentes, muchas veces simultáneos, que requirieron rigor técnico, diálogo, presencia territorial, revisión documental, orientación ciudadana, coordinación interinstitucional y compromiso con poblaciones en condición de vulnerabilidad. Agradezco también al equipo de apoyo directo a la Dirección, cuya labor de coordinación, sistematización, seguimiento, preparación de insumos, gestión documental y articulación interna fue indispensable para sostener la agenda estratégica y operativa del período. Muchas veces este trabajo no es el más visible, pero resulta fundamental para que los procesos avancen, se documenten y puedan ser retomados institucionalmente.

Mi agradecimiento se extiende a las autoridades del MIVAH que a lo largo de diferentes periodos de la actual Administración depositaron su confianza en este servidor, a las demás direcciones, unidades y equipos institucionales que participaron en procesos de planificación, soporte administrativo, asesoría jurídica, tecnología, comunicación, cooperación, control interno, presupuesto y seguimiento.

Asimismo, reconozco el aporte de las instituciones del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, en particular el BANHVI, las entidades autorizadas del SFNV y el INVU, así como de la CNE, IMAS, INDER, INEC, CONAPAM, DESAF, AyA, MIDEPLAN, municipalidades, universidades públicas, organismos de cooperación internacional, organizaciones sociales, entidades autorizadas, desarrolladores, CFIA y actores comunitarios que participaron en distintos procesos de trabajo. Además, un reconocimiento antes como ACENVI, FINANVIVIENDA, Federeación de Mutuales por su apoyo constante.

Un agradecimiento particular corresponde a las comunidades, familias, liderazgos locales y organizaciones que abrieron espacios de diálogo, compartieron información, participaron en talleres, validaron diagnósticos, señalaron problemas y sostuvieron procesos de organización. Su experiencia es indispensable para que la política pública no se construya desde la distancia, sino desde la comprensión concreta de los territorios, y reconozco en sus luchas cotidianas una reivindicación irrenunciable del derecho humano a la vivienda.



Finalmente, dejo constancia de mi aprecio por el equipo de la DVAH como comunidad de trabajo, práctica y aprendizaje. En un período de cambios, exigencias y transición, fue posible impulsar avances significativos gracias a una combinación de conocimiento, mística, compromiso y sentido de misión. La gestión pública en vivienda y asentamientos humanos adquiere verdadero sentido cuando se reconoce que detrás de cada expediente, informe, visita, consulta, proyecto o coordinación existen personas y comunidades que aspiran a vivir con mayor dignidad, seguridad y posibilidad de futuro.



Equipo humano de la DVAH (2026)



1. Consideraciones generales del período de gestión

El período comprendido entre febrero de 2025 y mayo de 2026 representó una etapa de consolidación, reactivación y apertura de nuevas líneas de trabajo para la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos. Mi reincorporación a la Dirección se produjo luego de un período previo como Asesor Experto del Despacho Ministerial, durante el cual acompañé procesos estratégicos del MIVAH y del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. Esta continuidad permitió retomar agendas en curso, incluyendo algunas que había quedado de mi período previo como Director de la DVAHJ (2022-2023), conectar insumos previos con procesos sustantivos y fortalecer la orientación técnica de la DVAH.

La gestión se desarrolló en un contexto de alta demanda institucional. La Dirección debió responder a metas formales de planificación, solicitudes jerárquicas, procesos territoriales complejos, atención ciudadana, gestión de emergencias, actualización normativa, cooperación internacional, control interno, auditoría, producción de instrumentos, acompañamiento social, investigación aplicada y fortalecimiento de sistemas de información. Esta simultaneidad exigió priorización, coordinación interdepartamental y capacidad de adaptación. Un rasgo central del período fue la necesidad de sostener una visión estratégica de la DVAH como brazo técnico del MIVAH. La Dirección no ejecuta directamente proyectos constructivos, pero produce insumos, criterios, lineamientos, modelos, diagnósticos, procedimientos y articulaciones que inciden en la forma en que el Estado orienta su acción en materia de vivienda y asentamientos humanos. Su papel consiste en conectar política pública, evidencia técnica, lectura territorial, coordinación institucional y necesidades de la población.

Durante este período se reforzó la idea de que la vivienda adecuada debe ser entendida como parte de un hábitat y un territorio. Esta comprensión permitió orientar procesos como el Modelo Mi Barrio, la actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales, el Modelo de Acompañamiento Social, la gestión del riesgo, las nuevas modalidades habitacionales, atención a personas adultas mayores, estudios diversos y la actualización del Decreto Ejecutivo N.º 45094. También fue un período de fortalecimiento organizacional. La DVAH contó con un equipo interdisciplinario que permitió integrar análisis técnicos, diagnósticos sociales, orientación ciudadana, gestión del riesgo, investigación aplicada, acompañamiento territorial, gestión de conocimiento y soporte administrativo. La coordinación entre departamentos fue indispensable para sostener procesos que no podían abordarse desde una sola especialidad.

La etapa final del período coincidió con un contexto de transición institucional. Por ello, se dio especial importancia a la documentación de procesos, preparación de traslados, formalización de instrumentos y formulación de recomendaciones de continuidad. Esta dimensión es parte esencial del informe; no se trata únicamente de describir lo realizado, sino de dejar condiciones para que el trabajo sustantivo de la DVAH pueda continuar sin afectaciones innecesarias. En síntesis, el período 2025-2026 puede leerse como una fase de consolidación de capacidades técnicas, ampliación de agendas estratégicas y fortalecimiento de la rectoría institucional. La DVAH avanzó en procesos que deberán madurar en los próximos años y que requieren de respaldo político, técnico, presupuestario y organizacional para convertirse en instrumentos permanentes de política pública.



2. Contexto institucional, sectorial y político del período

El período reportado se desarrolló en un contexto institucional, sectorial y territorial caracterizado por cambios, continuidades y desafíos estructurales. El MIVAH mantuvo su función rectora en un sector marcado por demandas crecientes, restricciones presupuestarias, transformaciones demográficas, presión sobre el suelo urbano, informalidad habitacional, riesgos climáticos, necesidades de modernización normativa y expectativas ciudadanas de respuesta. La gestión de la DVAH debe comprenderse dentro de ese marco; sus procesos no surgieron de manera aislada, sino como respuesta a una realidad en la que la vivienda adecuada requiere de mayor articulación entre políticas públicas, planificación territorial, financiamiento, gestión del suelo, acompañamiento social, calidad constructiva, resiliencia, datos y participación comunitaria.

2.1. Entorno institucional del MIVAH

Durante el período reportado, el MIVAH continuó enfrentando el reto de fortalecer su rectoría sectorial en un sistema donde la ejecución financiera y operativa de muchas soluciones habitacionales descansa en instituciones como el BANHVI, el INVU, entidades autorizadas, gobiernos locales y otros actores. Esta condición exige que el Ministerio cuente con capacidades técnicas sólidas para orientar las políticas públicas, emitir lineamientos, coordinar actores, generar información y dar seguimiento a resultados. En este marco, la DVAH desempeñó un papel estratégico como unidad sustantiva. Su relación con los Despachos Ministerial y Viceministeriales, con la Unidad de Planificación Institucional, Asesoría Jurídica, DTIC, Comunicación, Dirección Administrativa Financiera y otras dependencias fue indispensable para sostener procesos que combinan contenido técnico con formalización institucional.

El período también estuvo marcado por la necesidad de ordenar procedimientos, fortalecer el control interno, responder a requerimientos de Auditoría Interna, mejorar la gestión documental y desarrollar instrumentos de continuidad. La formalización de 15 nuevos instrumentos operativos, por ejemplo, constituye una respuesta concreta a esa necesidad.

2.2. Entorno sectorial: vivienda, hábitat y territorio

El Sector Vivienda, Hábitat y Territorio enfrenta desafíos que exceden la producción de unidades habitacionales. Aunque el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda ha sido uno de los instrumentos de política social más relevantes del país, la realidad actual exige actualizar enfoques, modalidades y criterios de inversión. El déficit habitacional cualitativo continúa siendo significativo, persisten asentamientos informales e irregulares, aumentan las demandas de atención por riesgo y emergencia, y se mantiene la necesidad de mejorar la localización, calidad, sostenibilidad y pertinencia de las soluciones.

Uno de los principales retos del sector es articular la política de vivienda con la gestión del suelo y la planificación territorial. La ausencia histórica de una política de suelo robusta ha limitado la



posibilidad de orientar proyectos hacia zonas bien localizadas, servidas, seguras y conectadas con oportunidades. Esto ha contribuido a patrones de expansión urbana, segregación, informalidad y aumento de costos sociales, ambientales y económicos. Por ello, durante el período se dio especial importancia a procesos como los asociados al Modelo Mi Barrio, los VUIS, la vivienda municipal, revisión de especificaciones técnicas, actualización de tipologías, lineamientos de priorización territorial, gestión del riesgo y nuevas modalidades como vivienda cooperativa y vivienda productiva. Todas estas líneas responden a la necesidad de diversificar y modernizar el repertorio de soluciones habitacionales.

2.3. Contexto social y territorial

Las necesidades de vivienda y hábitat se manifiestan de manera diferenciada en el territorio nacional. No todos los problemas habitacionales son iguales ni requieren la misma respuesta. Existen familias en asentamientos informales, hogares afectados por emergencias, comunidades en riesgo, personas adultas mayores que requieren modelos de cuidado, mujeres jefas de hogar con barreras económicas, población indígena con necesidades culturalmente específicas, hogares jóvenes sin acceso a crédito, grupos organizados con iniciativas habitacionales, y territorios urbanos que demandan regeneración, densificación o mejoramiento barrial.

Esta diversidad obligó a trabajar con enfoques diferenciados. El Portafolio Mi Barrio, por ejemplo, evidencia que los asentamientos informales pueden requerir de procesos de reasentamiento, regularización, formalización, mejoramiento in situ, abordajes mixtos o estudios adicionales. De igual forma, un estudio sobre mujeres indígenas cabécares beneficiarias del BFV mostró que la vivienda propia puede generar autonomía y bienestar, pero no garantiza por sí sola hábitats adecuados si no se acompaña de servicios, transporte, salud, conectividad, pertinencia cultural y calidad constructiva.

El contexto territorial también estuvo atravesado por la gestión del riesgo. Muchas familias habitan zonas expuestas a amenazas naturales o condiciones de vulnerabilidad acumulada, por lo que la respuesta institucional requiere de articular la prevención, información, evaluación, coordinación interinstitucional, atención de emergencias, recuperación habitacional y planificación territorial.

2.4. Continuidad institucional y transición

La proximidad de cambios institucionales hizo necesario reforzar la documentación y el traslado ordenado de procesos. En una Dirección que maneja agendas de largo plazo, la continuidad no puede depender únicamente de la memoria individual ni de arreglos informales, sino. Que debe apoyarse en procedimientos, matrices, expedientes, sistemas, responsables, rutas críticas y recomendaciones claras. Por ello, se elaboraron instrumentos de traslado y delegación preliminar de procesos, se fortaleció la gestión documental, se incorporó ATENEA como herramienta de gestión del conocimiento, se actualizaron matrices de seguimiento y se dejaron señalados procesos prioritarios para los primeros meses posteriores al cierre de la administración.

La transición institucional debe entenderse como una oportunidad para cuidar lo avanzado. Los procesos de la DVAH necesitan continuidad técnica y respaldo político, puesto que la pérdida de seguimiento podría afectar no solo productos institucionales, sino también comunidades, familias



y actores externos que han participado en procesos de diálogo, coordinación y expectativa legítima.

3. Referencia a labores previas como Asesor Experto del Despacho Ministerial

[Período: febrero, 2024 – febrero, 2025]

La etapa desarrollada como Asesor Experto del Despacho Ministerial constituyó un período de apoyo técnico, articulación estratégica y producción de insumos sustantivos para la conducción política del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Si bien no correspondió formalmente al ejercicio de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, sí permitió dar seguimiento, fortalecer o preparar distintas líneas de trabajo que posteriormente serían retomadas, ampliadas o consolidadas desde la DVAH a partir de febrero de 2025.

En ese sentido, esta etapa debe entenderse como un momento de continuidad institucional y de incidencia técnica transversal. El trabajo realizado permitió apoyar a los despachos jerárquicos en la toma de decisiones, aportar criterio técnico en temas estratégicos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, revisar y formular documentos conceptuales y normativos, acompañar procesos de cooperación internacional, fortalecer vínculos interinstitucionales y contribuir a la preparación de agendas programáticas que luego adquirirían mayor desarrollo operativo desde la Dirección.

3.1. Alcance general del rol de asesoría

El rol desempeñado como Asesor Experto del Despacho Ministerial combinó labores de respuesta puntual, apoyo estratégico y acompañamiento técnico a procesos institucionales prioritarios. Entre las tareas recurrentes se incluyeron asesorías específicas a jefes, elaboración de insumos para giras, reuniones, actividades y eventos públicos, revisión puntual de proyectos de ley y otros documentos técnicos, redacción de borradores de oficio para remisión desde los despachos ministerial y viceministeriales, así como revisión de respuestas a consultas de medios, Presidencia y otros actores externos.

A estas labores se sumó el apoyo a la comunicación institucional mediante revisión y elaboración de material de difusión, así como la asistencia técnica a la Secretaría Técnica Sectorial del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. En este último ámbito, el trabajo estuvo vinculado con el Modelo Mi Barrio, la metodología de priorización de asentamientos informales, la revisión del Plan de Acción de la Política Nacional del Hábitat, los preparativos para la formulación del Plan Estratégico Sectorial, y la revisión y ajuste de normativa vinculada con la definición de territorios y población objetivo para proyectos financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.



3.2. Apoyo a procesos estratégicos del MIVAH

Durante el período de asesoría se acompañaron procesos estratégicos que luego tendrían continuidad o profundización desde la DVAH. Uno de los ejes más relevantes fue el impulso conceptual y técnico del Modelo Mi Barrio y de la metodología de priorización de asentamientos informales, como parte de una transición hacia modelos de intervención más integrales, territoriales y diferenciados para la atención de asentamientos informales e irregulares. También se participó en la revisión de instrumentos de política pública y normativa sectorial. En particular, se dio apoyo a la revisión del Plan de Acción de la Política Nacional del Hábitat 2020-2040, a los preparativos para la formulación del Plan Estratégico Sectorial y a la revisión de ajustes normativos vinculados con los lineamientos para definición de territorios y población objetivo. Estas labores permitieron reforzar la conexión entre la planificación sectorial, la priorización territorial y la necesidad de orientar con mayor precisión la inversión pública en vivienda y hábitat.

Otra línea relevante fue la producción y revisión de insumos técnicos orientados a la diversificación de soluciones habitacionales. Entre estos, destacan la agenda de Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible, la vivienda asequible para estratos medios, vivienda municipal, viviendas comunitarias para personas adultas mayores, vivienda cooperativa, la vivienda asequible de alquiler y otros enfoques asociados con la necesidad de ampliar el repertorio de programas, modalidades, tipologías y mecanismos de financiamiento del Sector.

Esta etapa incluyó, además, la revisión o acompañamiento de productos técnicos específicos; entre ellos, el Glosario de Términos y Conceptos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, los Lineamientos generales para el diseño del hábitat adecuado dirigido a la población adulta mayor de Costa Rica, el Modelo de Acompañamiento Social; documentos sobre acceso a vivienda para clase media e insumos para la Mesa de Vivienda Asequible para Estratos Medios, propuestas relacionadas con vivienda municipal y materiales de trabajo para la promoción de la modalidad VUIS.

3.3. Cooperación internacional, representación técnica y articulación regional

La asesoría que brindé al Despacho tuvo también un componente significativo de cooperación internacional, articulación regional y representación técnica del país en espacios especializados. Esta dimensión no se limitó a la participación en eventos o al seguimiento protocolario de agendas externas, sino que permitió vincular discusiones globales y regionales sobre vivienda adecuada, asentamientos informales, financiamiento habitacional, resiliencia urbana, alquiler asequible, gestión del suelo, datos territoriales y modelos innovadores de intervención con los desafíos concretos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio de Costa Rica.

Dentro de esta línea, merece un énfasis especial la participación que asumí como representante país ante el Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All (OEWG-H) de ONU-Hábitat. Esta representación constituyó uno de los espacios técnicos internacionales más relevantes acompañados durante el período, tanto por su vinculación directa con el derecho a la vivienda adecuada, como por su capacidad de conectar la experiencia costarricense con procesos de discusión multilateral sobre recomendaciones, indicadores, conocimiento aplicado y hoja de ruta global en materia habitacional. La participación ante el OEWG-H permitió posicionar aportes país en torno a la idea central de que la vivienda adecuada



no puede ser entendida únicamente como producción de unidades habitacionales, sino como parte de un sistema de vivienda y hábitat que articula suelo bien localizado, seguridad de la tenencia, asequibilidad efectiva, habitabilidad, accesibilidad, sostenibilidad, gestión del riesgo, servicios urbanos, movilidad, información territorial y gobernanza multinivel. Esta lectura resultó consistente con el enfoque que el MIVAH ha venido impulsando desde la Política Nacional del Hábitat, el Modelo Mi Barrio, la atención de asentamientos informales, la diversificación de soluciones habitacionales y el fortalecimiento de instrumentos técnicos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En ese marco, preparé comentarios técnicos sobre los resultados de la primera sesión del OEWG-H y sobre los documentos de trabajo de la segunda sesión. Estos comentarios abordaron, entre otros aspectos, la necesidad de transitar desde proyectos habitacionales aislados hacia sistemas de vivienda mejor articulados, la urgencia de priorizar suelo servido y bien localizado, la conveniencia de ampliar las formas de tenencia y permanencia, la pertinencia de consolidar programas de alquiler asequible, el valor del mejoramiento in situ como alternativa preferente frente a desalojos o reasentamientos masivos, así como la necesidad de fortalecer datos interoperables e indicadores territoriales para orientar subsidios, créditos, inversión pública y cooperación internacional.

Particular atención se dio al documento de recomendaciones sobre asentamientos informales, en el cual se reconoció la pertinencia del enfoque de doble vía: por un lado, mejorar integralmente los asentamientos existentes mediante infraestructura, servicios, regularización, mitigación del riesgo, participación y asistencia técnica; y, por otro, generar alternativas habitacionales y suelo servido que permitan prevenir nuevas formas de informalidad. Esta discusión se conectó directamente con el Modelo Mi Barrio, el Registro Nacional de Asentamientos Informales, el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales, la producción social del hábitat y la necesidad de consolidar instrumentos de intervención sociourbanística a escala barrial.

También se formularon aportes sobre la Housing Knowledge Platform de ONU-Hábitat, destacando la importancia de contar con sistemas interoperables, trazables y actualizados, capaces de integrar datos oficiales, información georreferenciada, catastros, permisos, exposición a riesgos, déficits de servicios, condiciones de tenencia, registros comunitarios verificados y buenas prácticas. Desde la perspectiva costarricense, esta discusión dialogó con esfuerzos nacionales como el Registro Nacional de Asentamientos Informales, la plataforma GeoExplora+i, el SIPROVIS, el SIPAI y el SINVI y, posteriormente, con el proyecto Atenea, orientado a fortalecer la gestión institucional del conocimiento dentro de la DVAH. De igual forma, se prepararon comentarios sobre la hoja de ruta 2025-2029 del OEWG-H, respaldando la orientación hacia resultados anuales, validación intersesional, articulación con procesos globales y regionales, y construcción de marcos de indicadores que consideren calidad, localización, asequibilidad, resiliencia, sostenibilidad y acceso efectivo a oportunidades. Desde la posición de Costa Rica y Centroamérica, se planteó la conveniencia de impulsar pilotos regionales, fortalecer capacidades técnicas, compartir estándares y herramientas de política pública y vincular la agenda global de vivienda adecuada con procesos regionales del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Aunque mi participación en la segunda sesión presencial del OEWG-H se desarrolló ya durante la etapa de reincorporación a la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, se consigna en esta sección por su continuidad directa con las labores previas de representación y asesoría técnica iniciadas desde el Despacho Ministerial. Dicha segunda sesión se realizó los días 22 y



23 de octubre de 2025 en la sede central de ONU-Hábitat, en Nairobi, Kenia, por invitación y patrocinio de ONU-Hábitat. La agenda incluyó reuniones plenarias del grupo experto con interpretación completa, consideración de resultados de reuniones preparatorias e intersesionales, recomendaciones sobre vivienda social, asentamientos informales, seguridad de la tenencia y financiamiento habitacional, presentación del avance hacia una plataforma global de conocimiento en vivienda, y discusión de la hoja de ruta del OEWG-H para el período 2025-2029. También contempló eventos especiales sobre gobiernos locales y vivienda, así como sobre el desbloqueo de soluciones habitacionales mediante políticas urbanas nacionales.

La participación presencial en Nairobi tuvo un valor estratégico para el MIVAH por al menos cinco razones: primero, permitió sostener la presencia técnica de Costa Rica en un espacio multilateral especializado en vivienda adecuada; segundo, facilitó el intercambio directo con ONU-Hábitat, países miembros, agencias, especialistas y redes de conocimiento sobre temas prioritarios para la agenda nacional; tercero, permitió llevar a la discusión internacional aprendizajes acumulados por Costa Rica en materia de subsidios habitacionales, el SFNV, asentamientos informales, vivienda adecuada, gestión del riesgo y planificación territorial; cuarto, abrió oportunidades para vincular la agenda nacional y centroamericana con la futura Housing Knowledge Platform; quinto, reforzó la necesidad de que la DVAH mantenga capacidad técnica para traducir discusiones globales en recomendaciones aplicables a política pública nacional.



En términos sustantivos, los aportes preparados para el OEWG-H reforzaron una premisa que se volvió transversal en la gestión posterior de la DVAH, que apunta a que el país requiere modernizar su sistema de subsidios y soluciones habitacionales pasando hacia un enfoque más territorial, climático, socialmente diferenciado y basado en evidencia. Esto implica priorizar suelo bien ubicado, mejorar barrios existentes, ampliar programas de alquiler y tenencia flexible, diversificar mecanismos de financiamiento, fortalecer la gestión de datos, articular mejor el trabajo con gobiernos locales y consolidar intervenciones que midan no solo viviendas entregadas, sino condiciones efectivas de hábitat, permanencia, integración urbana, resiliencia y calidad de vida.



Además de la representación ante el OEWG-H, durante la etapa de asesoría se dio seguimiento a gestiones con organismos como la Agencia Francesa para el Desarrollo, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, ONU-Hábitat Latinoamérica y El Caribe, UNICEF, PNUD, UNOPS, BCIE y otros actores, con énfasis en vivienda asequible, vivienda de alquiler, financiamiento innovador, asentamientos informales, resiliencia urbana, planificación territorial, ciudades biodiversas y resilientes, gestión del riesgo y programas piloto con potencial demostrativo.

Con la Agencia Francesa para el Desarrollo se coordinaron gestiones asociadas al estudio del mercado de vivienda de alquiler en la Gran Área Metropolitana, así como a la exploración de estudios de prefactibilidad, factibilidad e implementación de un proyecto piloto de vivienda asequible de alquiler.

Con el Banco Interamericano de Desarrollo se iniciaron conversaciones relacionadas con el proyecto “Ciudades Solidarias”, solicitudes de apoyo para asociaciones público-privadas en vivienda social, capacitación y asesoría sobre estructuración financiera de proyectos APP, así como la posibilidad de apoyo para un Observatorio del Hábitat y cooperación técnica regional vinculada con planificación urbana integrada y adaptativa al clima.

Con ONU-Hábitat se dio seguimiento también a la Resolución sobre Ciudades Biodiversas y Resilientes, así como a otros espacios de discusión sobre ciudades inteligentes centradas en las personas.

Durante esta etapa, además, se acompañó la participación del MIVAH en espacios regionales de alto nivel, incluyendo la Reunión Ministerial de MINURVI 2024, celebrada en Brasilia, orientada a la resiliencia y el crecimiento sostenible de los asentamientos humanos de América Latina y el Caribe. La preparación, asistencia y elaboración del reporte de participación permitió sistematizar aprendizajes regionales sobre biodiversidad urbana, adaptación climática, recuperación post-desastre, planificación territorial y financiamiento para ciudades y asentamientos más inclusivos, seguros y resilientes.

3.4. Atención a organizaciones sociales, iniciativas y proyectos habitacionales

Durante el período de asesoría se dio continuidad conceptual y operativa al abordaje institucional de organizaciones sociales y grupos vinculados con demandas de vivienda. Este trabajo partió de una distinción importante entre iniciativas y proyectos. Las iniciativas se entendieron como ideas, demandas o procesos en fase de maduración, aún fuera de la tubería formal del SFNV; los proyectos, en cambio, como procesos que ya habían ingresado al Sistema mediante entidades autorizadas, desarrolladores u otros actores competentes.

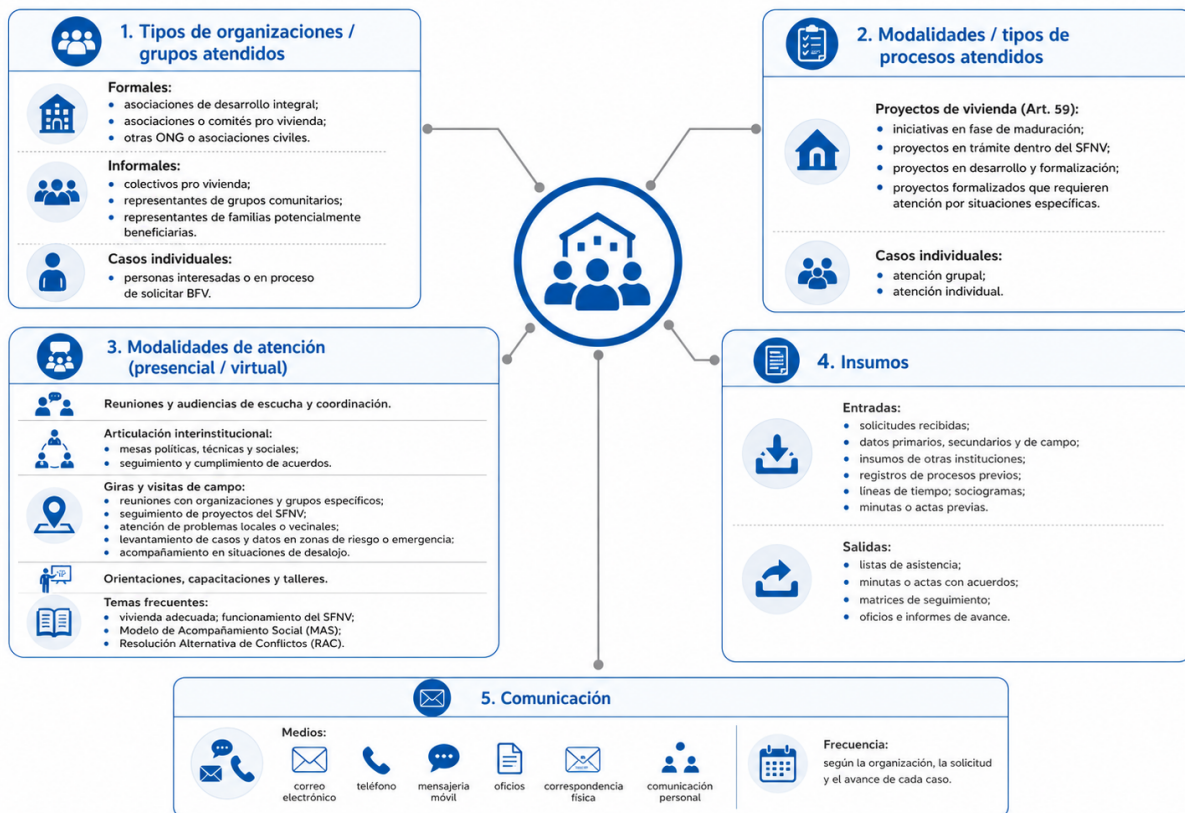
Esta distinción resultó fundamental para ordenar expectativas, explicar competencias institucionales y definir el alcance real del acompañamiento ministerial. En las iniciativas, el rol institucional se orientó principalmente a valorar información preliminar y determinar potencial viabilidad legal, normativa, técnica, territorial, de acceso a servicios y de selección de población beneficiaria; en los proyectos ya incorporados al SFNV, el apoyo consistió en identificar brechas de información, cuellos de botella y necesidades de articulación entre actores, procurando facilitar la coordinación entre niveles políticos, técnicos, administrativos y tramitológicos, sin



invadir las competencias formales de entidades como BANHVI, AyA, CFIA, INVU y municipalidades.

En esta línea, se contribuyó también al desarrollo conceptual del visor Suwa-Tsana, entendido como herramienta institucional de sistematización para el registro de procesos de atención y acompañamiento social, seguimiento de acuerdos y visualización de información sobre asentamientos, proyectos, iniciativas y grupos organizados. El visor fue concebido como un sistema interno e interoperable, alimentado por bases de datos públicas e interdepartamentales, con potencial de vinculación con SIPROVIS, SIPAI, SINVI y GeoExplora+i. La herramienta incorporaba una lógica de variables cuantitativas y cualitativas para caracterizar situaciones territoriales, sociales y de gestión, con el propósito de facilitar decisiones estratégicas de orden político, técnico y administrativo.

Procesos de atención a organizaciones y grupos de la sociedad civil



3.5. Insumos y productos revisados o acompañados durante la etapa de asesoría al Despacho Ministerial



Línea de trabajo	Insumo, producto o proceso	Tipo de participación	Continuidad o relación con la gestión posterior
Planificación sectorial y rectoría.	Revisión del Plan de Acción de la Política Nacional del Hábitat y preparativos del Plan Estratégico Sectorial.	Revisión técnica, aportes conceptuales y apoyo a Secretaría Técnica Sectorial.	Vinculación posterior con planificación, priorización territorial y fortalecimiento de rectoría de la DVAH.
Asentamientos informales.	Estrategia Mi Barrio y metodología de priorización de asentamientos informales.	Apoyo conceptual, revisión y articulación técnica.	Base de la implementación inicial del Modelo Mi Barrio y del fortalecimiento del RNAI durante 2025-2026.
Atención social y gestión de demanda.	Procesos de atención a organizaciones sociales y visor Suwa Tsana.	Sistematización conceptual, diferenciación entre iniciativas y proyectos, apoyo a gestión de información.	Antecedente para la gestión de conocimiento, trazabilidad y toma de decisiones territoriales.
Variable social.	Modelo de Acompañamiento Social.	Revisión desde el Despacho Ministerial.	Continuidad en la oficialización, divulgación e implementación del MAS durante la gestión como Director.
Personas adultas mayores.	Lineamientos generales para el diseño del hábitat adecuado dirigido a la población adulta mayor.	Revisión y aprobación técnica como Asesor del Despacho.	Base para la línea de viviendas comunitarias, centros diurnos y proyecto piloto en Bagaces.
Homologación conceptual.	Glosario de Términos y Conceptos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio.	Revisión técnica y conceptual.	Soporte para lenguaje común, instrumentos sectoriales y producción técnica institucional.
Vivienda asequible para estratos medios.	Mesa de Vivienda Asequible, documentos de análisis y sistematización de respuestas.	Redacción, revisión y sistematización de insumos.	Insumo para diversificación de mecanismos de financiamiento y discusión sobre oferta habitacional para clase media.
VUIS	Talleres Construyendo VUIS, presentación	Conceptualización, articulación y apoyo técnico.	Base para la agenda posterior de vivienda urbana inclusiva y



Línea de trabajo	Insumo, producto o proceso	Tipo de participación	Continuidad o relación con la gestión posterior
	general y caja de herramientas.		sostenible, repoblamiento urbano y modelos 4xM.
Vivienda municipal.	Análisis de reglamentos y propuestas comparativas.	Revisión y análisis técnico preliminar.	Antecedente para la agenda posterior de política municipal de vivienda y hábitat.
Cooperación internacional.	Gestiones con AFD, BM, BID, ONU-Hábitat, PNUD, UNICEF, BCIE-UNOPS, UNECE y otros.	Enlace, articulación, formulación de perfiles y seguimiento.	Continuidad en cooperación internacional, FURSICA, CCVAH, VUIS, riesgo, alquiler y vivienda cooperativa.
Representación regional.	MINURVI 2024, Brasilia.	Acompañamiento a jerarca, asistencia técnica y reporte de participación.	Insumo para posicionamiento regional, resiliencia urbana y agenda internacional de vivienda y hábitat.

3.6. Valor de la continuidad de la etapa de asesoría hacia la DVAH

El valor principal de esta etapa radicó en que permitió sostener una visión amplia del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio desde un lugar de apoyo estratégico al Despacho Ministerial. A diferencia de una función exclusivamente operativa, la asesoría exigió conectar agendas normativas, programáticas, territoriales, financieras, sociales y de cooperación internacional, aportando insumos para la toma de decisiones jerárquicas y para la articulación entre actores internos y externos.

Al reincorporarme posteriormente a la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, muchas de estas líneas encontraron una plataforma institucional más directa para avanzar hacia productos, procedimientos, modelos, pilotos, coordinaciones y recomendaciones de continuidad.

La etapa de asesoría permitió, por tanto, preparar condiciones de base para una gestión posterior más articulada en diversos temas estratégicos y en el fortalecimiento de la rectoría técnica del MIVAH a través del trabajo clave que se realiza en la DVAH.



4. Marco funcional, estructura y equipo humano de la DVAH

La Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH) constituye una instancia técnica sustantiva del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, con una función estratégica dentro de la rectoría pública en materia de vivienda, hábitat y asentamientos humanos. Su quehacer no se limita a la producción de documentos técnicos o a la atención administrativa de solicitudes, sino que opera como un espacio institucional de análisis, formulación, articulación, seguimiento y acompañamiento de procesos que inciden directamente en la orientación de la política pública sectorial.

Durante el período de gestión comprendido entre febrero de 2025 y mayo de 2026, la DVAH tuvo a su cargo una agenda particularmente amplia y compleja, en la que convergieron procesos de planificación, investigación aplicada, análisis técnico, acompañamiento territorial, atención social, orientación ciudadana, gestión de riesgos, fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cooperación internacional, producción de instrumentos metodológicos y coordinación con múltiples actores institucionales, municipales, académicos, comunitarios y de cooperación.

En ese marco, el valor de la Dirección debe entenderse desde una doble perspectiva: por un lado, como unidad técnica que produce insumos, criterios, modelos, procedimientos, diagnósticos, lineamientos y propuestas para fortalecer la toma de decisiones del MIVAH; y, por otro, como espacio articulador que traduce prioridades políticas y sectoriales en procesos de trabajo con base territorial, evidencia técnica, sensibilidad social y orientación al valor público.

4.1. Objetivo general y objetivos específicos de la DVAH

Según el Manual de la Organización vigente (UPI-MAN-0001-2025), la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos tiene como objetivo general contribuir al fortalecimiento de las labores de rectoría política del MIVAH, mediante la conducción de procesos de análisis de necesidades residenciales, el diseño de propuestas de lineamientos y modelos de intervención, y la evaluación de acciones en materia de vivienda y ordenamiento territorial.

Este objetivo general refleja el carácter sustantivo de la DVAH dentro del Ministerio. La Dirección no actúa como una instancia ejecutora de proyectos constructivos, sino como una unidad de rectoría técnica, análisis, orientación, articulación y soporte especializado. Su función principal consiste en generar condiciones para que la política pública habitacional se formule, implemente, evalúe y ajuste con base en evidencia, criterios técnicos, lectura territorial y comprensión de las necesidades reales de las poblaciones objetivo.

Sus objetivos específicos son los siguientes:

1. Incrementar la efectividad de las políticas y los planes emitidos en materia de vivienda y asentamientos humanos, mediante la articulación interinstitucional, con el fin de coadyuvar al desarrollo de asentamientos más funcionales y sostenibles.



2. Velar por la adecuada implementación de las políticas emitidas en materia de vivienda y ordenamiento territorial, mediante acciones de seguimiento y evaluación, con el propósito de obtener retroalimentación para el mejoramiento continuo de la calidad de vida de las poblaciones meta y la garantía del cumplimiento de los derechos del ciudadano.
3. Brindar a la Rectoría del Sector los insumos técnicos necesarios en materia de vivienda y asentamientos humanos, con el fin de mejorar el proceso de toma de decisiones y de rendición de cuentas.

Estos objetivos expresan con claridad una lógica de trabajo que combina tres dimensiones inseparables: efectividad de política pública, seguimiento técnico y soporte a la rectoría. En la práctica, la DVAH debe leer problemas complejos, ordenar información dispersa, proponer rutas de intervención, articular actores, acompañar procesos y traducir aprendizajes en instrumentos institucionales útiles para el Ministerio y para el sector en su conjunto.

4.2. Funciones y productos institucionales

Las funciones de la Dirección se orientan a la generación de conocimiento, la formulación técnica, la articulación institucional y el apoyo a la implementación de políticas, programas y modelos de intervención. De acuerdo con el marco organizativo vigente, sus funciones se describen de la siguiente manera:

- Llevar a cabo investigaciones y diagnósticos, en coordinación con los gobiernos locales y las instituciones aliadas del Sector.
- Proponer, con base en criterios técnicos, herramientas de priorización para la atención de la demanda en materia de necesidades de vivienda y asentamientos humanos.
- Formular planes y modelos de atención e intervención socioespaciales en comunidades prioritarias.
- Elaborar propuestas de políticas, lineamientos y directrices en materia de vivienda y asentamientos humanos.
- Diseñar y coordinar los procesos de evaluación de la calidad de las políticas en vivienda y ordenamiento territorial.
- Analizar información de diversas fuentes que permita detectar el incumplimiento en la aplicación de normas referentes a los derechos ciudadanos, y canalizar las propuestas para su solución.
- Coordinar con las instituciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y las municipalidades la difusión de información sobre los programas que facilitan el acceso a la vivienda.
- Realizar acciones de coordinación y colaboración con la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Banco Hipotecario de la Vivienda y las municipalidades, entre otras instancias, para la atención de poblaciones objetivo y familias afectadas por emergencias nacionales.
- Brindar apoyo y asesoría técnica a las jerarquías del MIVAH durante las fases de implementación de los proyectos atinentes a la erradicación de asentamientos en precario y la atención de poblaciones objetivo.



Estas funciones permiten comprender la amplitud del trabajo que realiza la Dirección. Algunas tienen una expresión más analítica, como los diagnósticos, investigaciones y evaluaciones. Otras son de naturaleza programática, como la formulación de modelos, lineamientos y herramientas de priorización. Otras corresponden a labores de coordinación, articulación y soporte institucional, especialmente cuando se trata de procesos territoriales, atención de emergencias, interacción con el SFNV o asesoría a jerarcas.

Los productos institucionales asociados a estas funciones son:

- Diagnósticos, investigaciones e informes técnicos.
- Planes y modelos de atención e intervención socioespaciales.
- Propuestas de políticas, lineamientos y directrices.
- Informes de evaluación de calidad de programas y políticas.
- Informes de procesos interinstitucionales para la difusión de información sobre programas que facilitan el acceso a vivienda.
- Informes de procesos de coordinación interinstitucional para la atención de poblaciones objetivo y familias afectadas por emergencias nacionales.
- Informes sobre procesos de apoyo y asesoría técnica a las jerarquías institucionales durante las fases de implementación de proyectos de erradicación de asentamientos en precario y atención de poblaciones objetivo.

Durante el período cubierto por este informe, estos productos se expresaron en instrumentos como el Modelo Mi Barrio, la actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales, los lineamientos y prototipos dirigidos a personas adultas mayores, los procedimientos de gestión del riesgo, la revisión de instrumentos técnicos del SFNV, la agenda de vivienda municipal, el Modelo de Acompañamiento Social, el avance del Modelo de Acompañamiento Técnico, la Escuela del Hábitat, el proyecto Atenea y múltiples informes de cooperación, representación técnica, acompañamiento territorial y atención ciudadana.

4.3. Estructura organizativa

La DVAH asesora a los Despachos Ministerial y Viceministeriales del MIVAH y mantiene una coordinación directa con el Viceministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el Viceministerio de Planificación. Esta ubicación institucional le otorga un papel de enlace entre la conducción política del Ministerio, la planificación sectorial, los equipos técnicos internos, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los gobiernos locales, las instituciones públicas vinculadas y otros actores que participan en la producción, regulación, financiamiento y gestión del hábitat.

La estructura interna de la DVAH está organizada alrededor de una Dirección y tres departamentos técnicos:

- Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV).
- Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS).
- Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC).

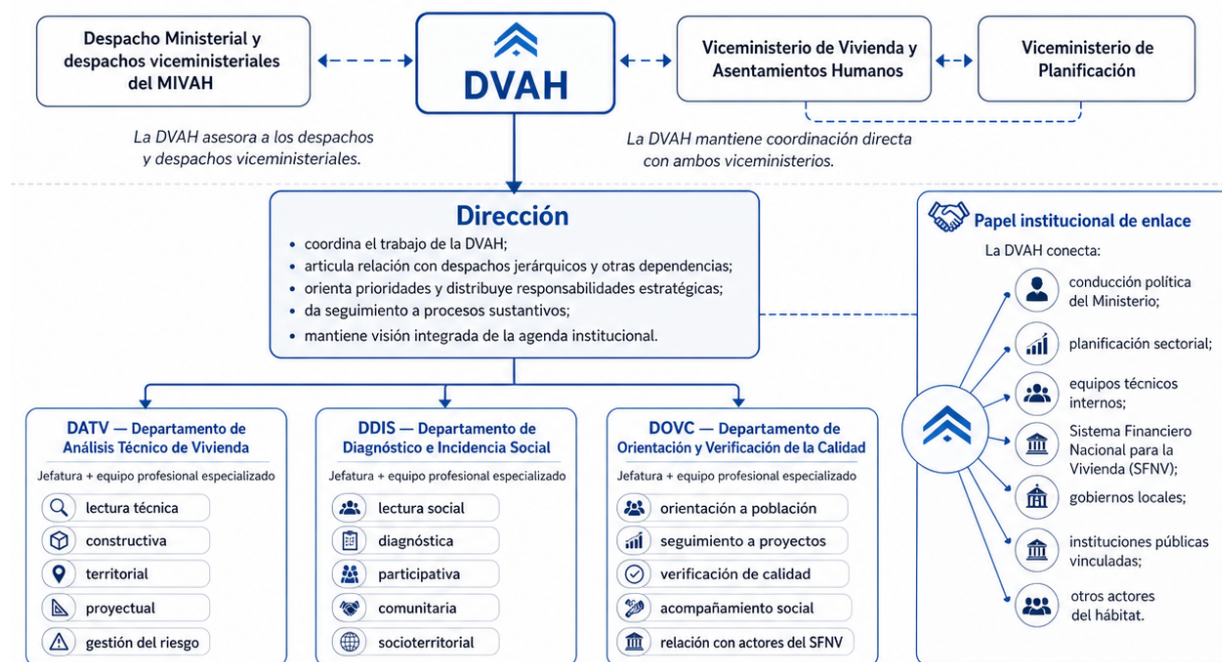
Cada departamento cuenta con una jefatura y un equipo profesional especializado. La Dirección General coordina el conjunto del trabajo, articula la relación con los despachos jerárquicos y otras



dependencias ministeriales, orienta prioridades, distribuye responsabilidades estratégicas, da seguimiento a procesos sustantivos y mantiene la visión integrada de la agenda institucional.

El DATV aporta lectura técnica, constructiva, territorial, proyectual y de gestión del riesgo. El DDIS aporta lectura social, diagnóstica, participativa, comunitaria y socioterritorial. El DOVC aporta orientación a población, seguimiento a proyectos, verificación de calidad, acompañamiento social y relación directa con actores del SFNV. La Dirección, por su parte, integra estos aportes en una agenda común, procurando evitar la fragmentación y favorecer el trabajo interdisciplinario.

Esta estructura ha sido discutida -y amerita revisarse y actualizarse- durante el período reportado, porque buena parte de los procesos estratégicos de la DVAH exigieron coordinación entre disciplinas. La atención de asentamientos informales, la actualización del Plan Maestro La Carpio, el acompañamiento a San Jorge, la implementación del MAS, la gestión de emergencias, los lineamientos para personas adultas mayores, la revisión de instrumentos del SFNV, la vivienda municipal, la VUIS y la Escuela del Hábitat, entre otros ejemplos, no pueden abordarse desde una sola especialidad. Su complejidad exige combinar análisis espacial, criterio social, lectura jurídica, diseño técnico, gestión institucional, comunicación, mediación, seguimiento y articulación externa.



4.4. Equipo humano de la DVAH

Durante el período, la DVAH contó con un equipo interdisciplinario de 24 personas, provenientes de campos como arquitectura, ingeniería, geografía, antropología, sociología, psicología, trabajo social, administración, recursos humanos, gestión técnica y apoyo administrativo. Esta composición permitió atender una agenda de alta complejidad, con procesos simultáneos de



análisis técnico, intervención territorial, orientación ciudadana, formulación metodológica, acompañamiento social, articulación institucional y gestión de conocimiento.

La conformación del equipo durante el período fue la siguiente:

Unidad	Especialidad	Persona funcionaria
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)	Arquitectura / Educación	Manuel Morales Alpízar, Director General
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)	Administrativa	Guiselle Barrantes Hernández
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)	Arquitectura / Gestión	Daniela Calderón Monge
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)	Geografía	Luis Artavia Víquez
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)	Análisis / Administración	Nathalia Bonilla Valverde
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH)	Antropología	Roy León Rodríguez*
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV)	Ingeniería Civil	Eduardo Morales Quirós, Jefe
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV)	Arquitectura	Karolina Castro Marín
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV)	Ingeniería	Francisco Padilla Rugama
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV)	Técnico	Gerardo Córdoba Nicolás
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV)	Ingeniería	Sergio Zúñiga Gamboa
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV)	Arquitectura	Christian Escobar Barquero
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS)	Sociología	María del Carmen Arce León, Jefa
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS)	Sociología	Helen Rojas Díaz
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS)	Psicología	Shirley López Badilla
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS)	Trabajo Social	Jennifer Vivas Escamilla
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS)	Trabajo Social	Yamileth Guardado García
Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS)	Psicología	Susan Velásquez González
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC)	Arquitectura / Gerontología	James San Lee Chacón, Jefe
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC)	Arquitectura	Adriana Chan Azofeifa



Unidad	Especialidad	Persona funcionaria
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC)	Psicología	Mariam Méndez Sánchez
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC)	Recursos Humanos	Jason Tenorio Gutiérrez
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC)	Psicología	Lisbeth Martínez Ortiz
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC)	Arquitectura	Ronald Granados Rojas

*Se desempeñó como asesor de la DVAH hasta octubre de 2025.

El detalle anterior no debe entenderse únicamente como una nómina administrativa, sino que representa la base profesional sobre la cual se sostuvo la capacidad de la Dirección para responder a procesos heterogéneos. La diversidad de perfiles permitió que la DVAH contara con criterios técnicos sobre vivienda, infraestructura, diseño, gestión territorial, análisis social, acompañamiento comunitario, orientación a población, procesos organizativos, atención de conflictos, gestión documental, planificación y articulación interinstitucional.

Durante el período, se fortaleció además el papel del equipo de apoyo directo a la Dirección, especialmente en tareas de coordinación estratégica, seguimiento de procesos, sistematización de información, preparación de insumos, articulación con departamentos, gestión administrativa, soporte técnico y acompañamiento a agendas transversales. Este apoyo fue decisivo para atender simultáneamente procesos programáticos, requerimientos jerárquicos, productos institucionales y demandas externas.

4.5. Valor estratégico del equipo interdisciplinario

Uno de los rasgos más relevantes de la DVAH durante el período fue la consolidación de una forma de trabajo basada en la interdisciplinariedad, la colaboración y la construcción de propósito común, ya que la complejidad de la agenda sectorial exige superar miradas aisladas. La vivienda adecuada no puede abordarse solamente desde el diseño de la unidad habitacional, ni exclusivamente desde el subsidio, la norma, la gestión social o la planificación territorial; requiere articular todos estos ámbitos y comprender que detrás de cada expediente, análisis, criterio, gira, taller o propuesta institucional existen personas, familias, comunidades y territorios concretos.

Esta comprensión tuvo un valor particular en un período marcado por cambios institucionales, transición política y la necesidad de sostener procesos estratégicos. En ese contexto, se insistió en que la Dirección debía preservar tres elementos fundamentales: la calidad técnica del trabajo, la ética de la función pública y el sentido humano de la gestión. La función pública en vivienda y asentamientos humanos no puede reducirse al cumplimiento mecánico de tareas, debe entenderse como una responsabilidad institucional con efectos sobre la dignidad, la seguridad, la convivencia, la salud, la educación, la movilidad, el arraigo y las oportunidades de vida de miles de personas. Desde esta perspectiva, la coordinación del equipo humano no fue concebida únicamente como administración de personal, sino como construcción de una comunidad de práctica. Las reuniones generales de equipo, los espacios de intercambio interdepartamental, los ejercicios de reflexión, las sesiones de seguimiento y los procesos de trabajo conjunto



permitieron compartir avances, identificar cruces temáticos, discutir metodologías, ordenar prioridades y reforzar una lectura común de la misión institucional.

Este enfoque fue especialmente importante porque la DVAH asumió durante el período una agenda de alta intensidad, en donde se debió atender simultáneamente procesos de rectoría técnica, diseño de modelos, atención ciudadana, revisión normativa, cooperación internacional, respuesta a emergencias, acompañamiento a asentamientos informales, gestión del conocimiento, coordinación con universidades, participación en foros regionales, cumplimiento de metas PEI y PAO, seguimientos de auditoría, control interno y formalización de procedimientos, entre otros. La capacidad de atender esa agenda dependió, en buena medida, del compromiso del equipo y de la posibilidad de articular capacidades diversas alrededor de objetivos comunes.

El valor estratégico del equipo se expresó también en la manera en que distintos departamentos colaboraron en temas compartidos. La línea de personas adultas mayores, por ejemplo, requirió de aportes sociales, técnicos, arquitectónicos, gerontológicos e institucionales. La gestión del riesgo combinó evaluación de viviendas, orientación a población afectada, enfoque de género, coordinación con CNE, BANHVI y gobiernos locales, así como elaboración de procedimientos. El Modelo Mi Barrio y el RNAI articularon información territorial, datos de INEC, análisis social, priorización, bases de datos, visitas de campo y coordinación interinstitucional. El MAS vinculó acompañamiento social, calidad del hábitat, convivencia, sostenibilidad de la inversión pública y articulación con actores del SFNV. En estos y otros casos, la contribución principal de la DVAH no residió solo en la suma de tareas individuales, sino en la capacidad de integrar saberes, y esto permitió avanzar hacia una visión más madura de la rectoría técnica, en la que el Ministerio no se limita a reaccionar ante demandas, sino que produce instrumentos, ordena información, genera metodologías, convoca actores, acompaña territorios y deja instaladas capacidades institucionales.

4.6. Cultura organizacional, coordinación interna y sentido de misión

Durante el período, se procuró reforzar una cultura organizacional basada en trabajo en equipo, sensibilidad, apertura, respeto, responsabilidad y compromiso con el valor público. Esta orientación resultó especialmente necesaria ante el contexto de transición entre administraciones y la incertidumbre que suele acompañar los cambios institucionales. Frente a ese escenario, se reiteró al equipo la importancia de sostener el rumbo, cuidar la calidad del trabajo, fortalecer la colaboración y no perder de vista el propósito superior de la función pública, así como: la necesidad de actuar con serenidad ante la incertidumbre; la importancia de recordar que las instituciones permanecen más allá de las personas; el compromiso de servir a comunidades y familias que esperan respuestas; y la convicción de que la vivienda adecuada está en el centro del bienestar y la dignidad humana. Ese mensaje recuperó además una idea que orientó buena parte de la gestión, que radica en que el trabajo institucional no se mide únicamente por tareas cumplidas o productos entregados, sino por la huella que este deja en la vida de las personas.

En términos de gestión interna, esta orientación se tradujo en esfuerzos por mantener reuniones de equipo, fortalecer la comunicación entre departamentos, promover la apropiación de procesos, ordenar información, documentar productos, reconocer avances y sostener un ambiente de respeto profesional. La Dirección buscó que los temas sustantivos no permanecieran encapsulados dentro de cada departamento, sino que fueran conocidos,



discutidos y comprendidos por el conjunto del equipo. No obstante, este proceso no elimina los desafíos, y se reconoce que la DVAH sigue enfrentando cargas de trabajo elevadas, múltiples demandas simultáneas, limitaciones de recurso humano, necesidad de mayor soporte administrativo, acumulación de responsabilidades transversales y una agenda que continúa creciendo en complejidad. Sin embargo, durante el período se logró reforzar una base de confianza, colaboración y sentido compartido que constituye un activo institucional relevante para el futuro.

4.7. Papel de la DVAH dentro del MIVAH y del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio

La DVAH cumple una función transversal dentro del MIVAH. Su trabajo aporta al Despacho Ministerial, a los Viceministerios, a otras direcciones institucionales, al BANHVI, al INVU, a la CNE, al IMAS, a municipalidades, a universidades, a organismos internacionales, a organizaciones comunitarias y a actores privados o sociales vinculados con vivienda y hábitat. Esta multiplicidad de relaciones confirma que la Dirección opera como un nodo técnico dentro de una red institucional más amplia.

En ese sentido, la DVAH puede ser entendida como un brazo técnico-estratégico del MIVAH, cuyo aporte consiste en conectar la orientación política con la realidad territorial, los compromisos programáticos con instrumentos operativos, la demanda social con rutas institucionales y la reflexión sectorial con propuestas concretas de mejora. Esa función requiere de preservar capacidades técnicas, fortalecer la gestión del conocimiento, cuidar el equipo humano, sostener la coordinación interdepartamental y asegurar que los procesos iniciados puedan continuar más allá de cambios administrativos o coyunturales. Por ello, el fortalecimiento de la DVAH no debe verse como un asunto interno de una unidad ministerial específica, sino como una condición para mejorar la capacidad del MIVAH de cumplir su misión institucional. Una DVAH técnicamente sólida, articulada, interdisciplinaria y orientada al valor público permite al Ministerio responder mejor a los retos contemporáneos del hábitat.





5. Enfoque de gestión: vivienda adecuada, hábitat, territorio y valor público

El enfoque de gestión de la DVAH durante el período se sustentó en una comprensión integral de la vivienda adecuada como derecho, soporte de bienestar y punto de partida para la dignidad humana. Desde esta perspectiva, la vivienda no puede entenderse únicamente como una unidad física, ni como el resultado final de un subsidio o un proyecto, sino como parte de un sistema más amplio de condiciones materiales, sociales, territoriales, ambientales y culturales que hacen posible una vida segura, saludable, accesible y con mayores oportunidades.

Esta mirada articuló tres dimensiones inseparables: la vivienda como espacio de protección, arraigo y desarrollo familiar; el hábitat como entorno físico, social, económico y ambiental donde esa vivienda adquiere sentido; y el territorio como escala de planificación, coordinación, intervención pública y construcción de oportunidades. En consecuencia, la gestión de la DVAH buscó superar enfoques estrictamente “viviendistas”, centrados exclusivamente en la producción de unidades habitacionales, para avanzar hacia una visión de hábitat adecuado que integre suelo, localización, infraestructura, servicios, movilidad, equipamientos, espacios públicos, gestión del riesgo, participación comunitaria, sostenibilidad ambiental y acceso efectivo a oportunidades.

Bajo este enfoque, una solución habitacional solo alcanza pleno sentido si contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas y comunidades. Una vivienda puede ofrecer techo y paredes, pero si se ubica en territorios aislados, sin transporte, sin servicios, expuesta a amenazas, desconectada de redes comunitarias o sin condiciones de sostenibilidad económica para las familias, su aporte al bienestar será limitado. Por ello, la DVAH promovió una lectura de la vivienda adecuada vinculada con seguridad de la tenencia, habitabilidad, asequibilidad, accesibilidad, adecuación cultural, localización, sostenibilidad y relación con el entorno. Esta comprensión exige revisar los indicadores tradicionales de la política habitacional. No basta con contabilizar soluciones entregadas, trámites concluidos o proyectos aprobados, es necesario analizar si esas soluciones reducen vulnerabilidades, fortalecen arraigo, promueven convivencia, facilitan movilidad, amplían oportunidades, mejoran la relación con el territorio y aseguran sostenibilidad social, económica y ambiental. Esta diferencia marca el tránsito entre una política centrada en productos y una política orientada a resultados, impactos y valor público.

La dimensión territorial fue especialmente relevante. Los problemas de vivienda no se distribuyen de manera neutra en el espacio; se concentran y expresan de forma distinta según región, cantón, distrito, barrio, condición socioeconómica, acceso al suelo, exposición a amenazas, conectividad, disponibilidad de servicios y capacidades institucionales locales. Desde esta perspectiva, la vivienda adecuada se vincula con justicia socioespacial y derecho a la ciudad, entendidos como la posibilidad de habitar territorios más inclusivos, seguros, sostenibles, accesibles y democráticos. Esto implica evitar que las soluciones habitacionales reproduzcan segregación, periferización, desarraigo o aislamiento. Este enfoque se expresó en procesos como Mi Barrio, la actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales, la priorización territorial, la discusión sobre centralidades urbanas, la vivienda bien localizada, la



VUIS, la vivienda municipal, la gestión del suelo, la Escuela del Hábitat y la articulación con gobiernos locales. En todos estos casos, la vivienda fue asumida como una puerta de entrada a procesos más amplios de integración urbana, mejoramiento barrial y desarrollo territorial.

La gestión también se apoyó en la necesidad de producir y utilizar mejor información. La toma de decisiones en vivienda y asentamientos humanos requiere datos actualizados, interoperables y territorialmente desagregados. Sin evidencia, la acción pública tiende a responder a presiones coyunturales, demandas aisladas o percepciones incompletas; con evidencia, en cambio, es posible priorizar, comparar, planificar, evaluar y corregir. Por ello, la DVAH impulsó herramientas como el RNAI, SIPAI, SINVI, SIPROVIS, el Atlas de Centralidades Urbanas, diagnósticos socioterritoriales, matrices de seguimiento, bases de datos y el sistema ATENEA, orientado a transformar información dispersa en conocimiento institucional accesible, ordenado y útil.

La participación comunitaria fue asumida como una condición para mejorar la pertinencia y sostenibilidad de las intervenciones. Cuando las comunidades comprenden los procesos, aportan información, validan propuestas, identifican riesgos, plantean necesidades y participan en acuerdos, la política pública gana legitimidad. En esta línea, el Modelo de Acompañamiento Social, la Escuela del Hábitat y procesos diversos en asentamientos informales, así como el Hábitat Fest evidencian la importancia de construir conocimiento con las personas, y no únicamente para ellas.

Se mostró además la necesidad de ampliar el repertorio de soluciones habitacionales. La diversidad actual de hogares, trayectorias residenciales, condiciones económicas, formas de tenencia, riesgos climáticos, envejecimiento poblacional, informalidad laboral y demandas territoriales exige respuestas más flexibles. Por ello, la DVAH impulsó o acompañó agendas como vivienda municipal, VUIS, vivienda cooperativa, vivienda comunitaria para personas adultas mayores, alquiler asequible, vivienda productiva, mejoramiento barrial, tipologías diferenciadas y mecanismos de financiamiento más adaptables. Estas líneas no sustituyen el Bono Familiar de Vivienda ni los programas tradicionales del SFNV, pero sí buscan complementarlos y actualizarlos.

La gestión del riesgo, la resiliencia y la adaptación climática fueron también componentes centrales del enfoque. Muchas familias habitan en zonas expuestas a inundaciones, deslizamientos, amenazas hidrometeorológicas, deterioro ambiental o vulnerabilidad física y social. Ante un contexto de cambio climático, la atención posterior a la emergencia resulta necesaria, pero insuficiente. Se requiere prevenir, reducir vulnerabilidades, mejorar la información, evitar nuevas ocupaciones en zonas de alto riesgo, fortalecer capacidades municipales, articular fuentes de financiamiento y vincular la recuperación habitacional con criterios de resiliencia. Por ello, la gestión del riesgo debe formar parte de los modelos de intervención barrial, la priorización territorial, los programas del SFNV y la planificación urbana

En conjunto, este enfoque procuró orientar la acción pública hacia la generación de valor público efectivo, medible y sostenible. En una institución pública, los productos solo adquieren pleno valor cuando contribuyen a resolver problemas reales, fortalecer derechos, mejorar condiciones de vida, aumentar la confianza ciudadana, ordenar la acción del Estado y dejar capacidades instaladas. Por ello, la DVAH procuró reforzar una ética institucional basada en responsabilidad, sensibilidad social, rigor técnico, transparencia, colaboración y continuidad. Esta orientación fue especialmente importante en el contexto de transición administrativa, dado que la gestión pública no puede depender únicamente de coyunturas, jerarquías temporales o esfuerzos individuales.



Las personas pasan, pero los procesos institucionales deben permanecer, madurar y seguir generando resultados.



Asentamiento humano en Alajuelita (elaboración propia)



6. Gestión por procesos, planificación estratégica y articulación interna

La gestión desarrollada por la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos durante el período febrero 2025 - mayo 2026 requirió sostener, de manera simultánea, procesos estratégicos, operativos, territoriales, administrativos y de soporte. Esta condición obligó a fortalecer una lógica de trabajo basada en planificación, seguimiento, coordinación interdepartamental, producción de instrumentos, documentación de evidencias y gestión por resultados. La DVAH no funcionó durante este período como una suma de departamentos aislados, sino como una instancia técnica que debió articular capacidades diversas para responder a una agenda sustantiva de alta complejidad. Se atendieron procesos de política pública, análisis técnico, gestión del riesgo, acompañamiento social, actualización de bases de datos, atención ciudadana, cooperación internacional, revisión normativa, control interno, seguimiento presupuestario, procesos territoriales, generación de conocimiento e innovación institucional. Esta amplitud exigió ordenar la gestión, priorizar esfuerzos y reforzar los mecanismos de coordinación interna.

La gestión por procesos ha sido una línea de trabajo progresiva dentro de la DVAH. En períodos anteriores se había avanzado en la identificación de macroprocesos estratégicos, operativos y de soporte. Durante la gestión 2025-2026, esa lógica se actualizó en función de una agenda institucional más amplia. La lógica de procesos permitió reconocer que muchos productos de la Dirección no surgen de una actividad aislada, sino de encadenamientos técnicos, sociales, administrativos y de coordinación. Un diagnóstico socioterritorial, por ejemplo, requiere levantamiento de información, análisis territorial, articulación municipal, trabajo con población, procesamiento de datos, elaboración de informes, revisión interna y eventual traducción en recomendaciones de política pública. De igual forma, la atención de una emergencia requiere identificación de daños, coordinación con CNE, gobiernos locales, BANHVI, entidades autorizadas, orientación a familias, análisis técnico, seguimiento de expedientes y eventual activación de rutas del SFNV.

Desde esta perspectiva, los procesos de la DVAH pueden agruparse en cuatro grandes ámbitos:

Ámbito de gestión	Expresión durante el período
Procesos estratégicos	Planificación estratégica y operativa, formulación de modelos, revisión normativa, cooperación internacional, gestión del conocimiento, planificación sectorial, instrumentos de política pública y fortalecimiento de la rectoría técnica.
Procesos sustantivos	Modelo Mi Barrio, RNAI, asentamientos informales, La Carpio, gestión del riesgo, emergencias, MAS, personas adultas mayores, SFNV, vivienda municipal, VUIS, Escuela del Hábitat, atención ciudadana y orientación a población.
Procesos de soporte técnico	Diagnósticos, análisis de terrenos, bases de datos, SIPROVIS, matrices de seguimiento, sistematización documental, insumos para



Ámbito de gestión	Expresión durante el período
	despachos, informes técnicos, tableros, protocolos y procedimientos.
Procesos administrativos y de control	PAO, presupuesto, SEVRI, control interno, seguimiento de auditoría, transferencias de capital, gestión documental, trazabilidad de evidencias, coordinación con UPI, DAF, DTIC y otras unidades de soporte.

La gestión basada en procesos permitió avanzar en la formalización de instrumentos que reducen dependencia de prácticas informales o conocimiento tácito. Este aspecto es particularmente importante en una Dirección cuyas tareas suelen involucrar múltiples actores y procesos de largo plazo. La institucionalización de procedimientos, protocolos, matrices y rutas de trabajo permite que la continuidad no dependa exclusivamente de la permanencia de personas específicas, sino de herramientas compartidas y reconocibles.

La planificación estratégica y operativa de la DVAH se articuló con el Plan Estratégico Institucional 2025-2030, el Plan Anual Operativo, las matrices de cumplimiento, las metas del Programa 811 y las prioridades definidas por los Despachos Ministerial y Viceministeriales. Esta articulación permitió vincular productos sustantivos con metas institucionales, recursos disponibles, responsabilidades departamentales y evidencias de cumplimiento.

En 2025, el Programa 811, correspondiente al ámbito de acción de la DVAH, contó con 10 metas PAO y obtuvo un resultado anual ponderado del 100%. Este resultado refleja un alto cumplimiento formal, pero también debe leerse en relación con la complejidad de los procesos atendidos. Muchas metas de la Dirección dependen de articulaciones externas, disponibilidad de información, coordinación con gobiernos locales, respuesta de otras instituciones, procesos comunitarios, tiempos de revisión normativa o decisiones de actores del SFNV, por lo que alcanzar un cumplimiento alto en ese contexto evidencia capacidad de seguimiento, coordinación y adaptación.

En términos presupuestarios, el Programa dispuso en 2025 de un presupuesto final de ₡661,26 millones, de los cuales se ejecutaron ₡646,91 millones, para una ejecución de 97,83%. Esta unidad gestora representó el 9,14% del presupuesto institucional del MIVAH y mostró un desempeño superior al promedio global del Ministerio. Aunque el análisis presupuestario se desarrolla con mayor detalle en el capítulo correspondiente, estos datos permiten afirmar que la gestión sustantiva de la DVAH se acompañó de un uso eficiente de los recursos asignados.

Uno de los principales aprendizajes del período fue la importancia de documentar mejor los procesos. Muchas labores de la DVAH tienen un carácter acumulativo (reuniones, borradores, criterios, matrices, minutas, presentaciones, oficios, correos, visitas de campo, talleres y acuerdos), por lo que durante la gestión se reforzó la necesidad de sistematizar la información y conservar respaldos que permitan reconstruir la ruta de cada proceso. En esta línea, el proyecto Atenea aparece como una respuesta estratégica a la necesidad institucional concreta de gestionar mejor el conocimiento producido por la DVAH.

La coordinación interdepartamental fue una condición indispensable para la gestión. El DATV, el DDIS y el DOVC poseen funciones y perfiles diferenciados, pero buena parte de los procesos sustantivos exige la integración de sus capacidades. Por ello, la Dirección procuró fortalecer espacios de coordinación con jefaturas, reuniones de seguimiento, distribución de tareas,



revisión de prioridades y acompañamiento a productos transversales. El trabajo interdepartamental se manifestó en varios procesos clave. Por ejemplo, en la línea de personas adultas mayores, el DDIS aportó lectura social, el DATV aportó criterios de diseño y análisis técnico, y el DOVC aportó experiencia en orientación, calidad y conocimiento gerontológico. En gestión del riesgo, el DATV asumió un papel relevante en evaluación física y procedimientos, mientras el DDIS incorporó enfoques sociales y de género, y el DOVC participó en orientación a familias y seguimiento de casos. En Mi Barrio y asentamientos informales, la lectura territorial, la base de datos, el análisis social, la articulación municipal y la priorización técnica exigieron trabajo combinado. La coordinación interna también fue necesaria para responder a demandas jerárquicas y externas. Informes para Despachos, insumos de cooperación, respuestas a organismos internacionales, preparación de talleres, participación en comisiones, revisiones normativas y eventos institucionales requirieron combinar capacidades de distintos equipos.

Durante el período se dio un avance significativo en la formalización de procedimientos, protocolos e instrumentos técnicos. En total, se desarrollaron y oficializaron 15 instrumentos operativos vinculados directa o indirectamente con la DVAH. Este esfuerzo incluyó procedimientos de gestión del riesgo, diagnósticos socioterritoriales, Escuela del Hábitat, participación en equipos interinstitucionales, revisión de instrumentos de política pública, diagnósticos poblacionales, actualización de la base de datos de asentamientos informales, actualización de SIPROVIS y ejecución, seguimiento y fiscalización de transferencias de capital (la lista consolidada de instrumentos se presenta con mayor detalle en el capítulo correspondiente a control interno, auditoría e instrumentos oficializados).

El desempeño de la DVAH dependió también de la articulación con otras unidades del MIVAH. La Unidad de Planificación Institucional fue clave para temas del PAO, PEI, matrices de cumplimiento y seguimiento institucional. La Dirección Administrativa Financiera tuvo participación en procesos presupuestarios, transferencias de capital y soporte administrativo. La Dirección de Tecnologías de Información y Comunicación brindó apoyo en iniciativas como Atenea y en discusiones asociadas a gestión de información. Asesoría Jurídica participó en revisión normativa, convenios, criterios y productos que requerían respaldo jurídico. La Unidad de Comunicación apoyó productos y actividades institucionales como HábitatFest y otros procesos de difusión.

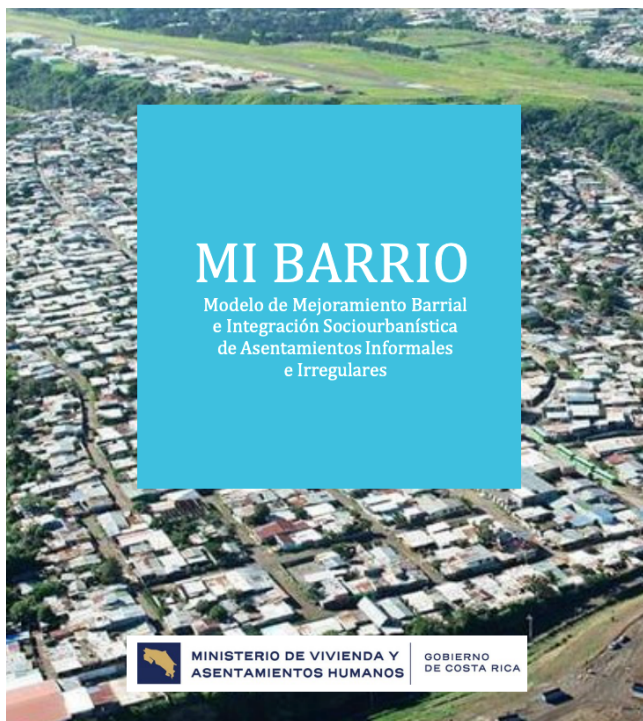
En síntesis, la gestión por procesos, la planificación estratégica y la coordinación interna permitieron a la DVAH llevar una agenda compleja sin perder de vista su función central de generar insumos, instrumentos, modelos y articulaciones que fortalezcan la capacidad del MIVAH para orientar políticas públicas de vivienda y hábitat más integrales, pertinentes y sostenibles.



7. Principales macroejes de gestión de la DVAH

7.1. Modelo Mi Barrio, asentamientos informales, RNAI y priorización territorial

La implementación inicial del Modelo Mi Barrio constituyó uno de los principales ejes estratégicos de la gestión. Mi Barrio se concibió como un modelo de mejoramiento barrial e integración sociourbanística orientado a ordenar la acción pública sobre asentamientos informales e irregulares, superando enfoques fragmentados o exclusivamente habitacionales. Su sentido institucional consiste en articular información, priorización, intervención territorial, coordinación interinstitucional y participación social para definir respuestas diferenciadas según las condiciones de cada asentamiento.



El modelo parte de la premisa central de que los asentamientos informales e irregulares no constituyen una realidad homogénea, algunos requieren regularización, otros mejoramiento in situ, otros renovación urbana, otros formalización de tenencia, otros reubicación parcial o total, y otros esquemas mixtos. Por ello, la respuesta pública no puede limitarse a una única solución estándar, debe partir de criterios técnicos, sociales, territoriales, jurídicos, ambientales y financieros que permitan determinar la ruta más adecuada para cada caso. Durante el período se avanzó en la vinculación de Mi Barrio con instrumentos como el Registro Nacional de Asentamientos Informales, el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales, el Sistema de Información de Necesidades en Vivienda, el Atlas de Centralidades Urbanas, la identificación de suelo público, las normas de excepción y otras herramientas

institucionales. Esta articulación permite pasar de decisiones reactivas o coyunturales a una gestión basada en evidencia territorial.

Un avance especialmente relevante fue la construcción del Portafolio Mi Barrio como panel de control interno para registrar, ordenar y dar seguimiento a asentamientos y comunidades con algún nivel de atención, análisis o articulación institucional. Permite visualizar nombre del asentamiento, localización, existencia o no de informe CNE, escenario de intervención, fase del proceso, estado de atención, observaciones de seguimiento, instrumentos asociados y personas responsables de coordinación, monitoreo y análisis. Este tipo de herramienta no solo facilita la



gestión operativa, sino que permite consolidar memoria institucional y reducir la dispersión de información sobre procesos territoriales complejos. Estos escenarios no deben entenderse como categorías rígidas, sino como orientaciones metodológicas que ayudan a ordenar la toma de decisiones según las condiciones específicas del territorio.

Escenario de Intervención	Descripción general
EI 1	Reasentamiento o relocalización.
EI 2	Regularización.
EI 3	Renovación o mejoramiento in situ, eventualmente combinado con proyectos nuevos.
EI 4	Formalización o titulación.
EI 5	Abordaje mixto.
Por determinar	Casos que requieren análisis adicional para definir escenario.

El portafolio también ordena los procesos según fases, desde la identificación inicial hasta el cierre. Esta lógica permite reconocer que no todos los asentamientos se encuentran en el mismo momento de maduración institucional y que cada caso requiere una estrategia de acompañamiento distinta.

Fase	Descripción general
Fase 0	Identificación.
Fase 1	Diagnóstico de línea base.
Fase 2	Plan de intervención.
Fase 3	Implementación y ejecución.
Fase 4	Cierre.

La combinación entre escenarios y fases permite a la DVAH construir una cartera dinámica de procesos, con distintos niveles de madurez, complejidad y urgencia. Esta metodología ayuda a evitar que todos los casos sean tratados de la misma forma y permite distinguir entre procesos que requieren diagnóstico, articulación municipal, análisis jurídico, validación comunitaria, intervención física, reasentamiento, formalización, mejoramiento barrial o cierre.

La actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales fue un componente fundamental del eje. En coordinación con el INEC y otras instituciones prestatarias de servicios públicos, se trabajó en una metodología para disponer de un registro nacional actualizado, georreferenciado e interoperable, con revisión por asentamiento, delimitación territorial, estimaciones poblacionales, análisis catastral y rutas de actualización bienal. El fortalecimiento del RNAI resulta estratégico por varias razones; primero, porque permite establecer un lenguaje común sobre informalidad urbana y precariedad habitacional; segundo, facilita la priorización territorial de intervenciones; tercero, mejora la coordinación con instituciones y gobiernos locales.; cuarto, permite identificar vínculos entre informalidad, riesgo, servicios, tenencia, localización y déficit habitacional; quinto, crea una base para vincular el trabajo del MIVAH con sistemas de información más amplios, tanto nacionales como internacionales.

Durante el período se formalizó además un procedimiento y un protocolo para la actualización permanente de la base de datos de asentamientos informales. Estos instrumentos permiten ordenar fases, responsabilidades, validaciones, criterios de actualización y mecanismos de



mejora continua. La oficialización de estos instrumentos constituye un avance relevante porque reduce la dependencia de levantamientos ocasionales y contribuye a consolidar una plataforma institucional estable. De manera complementaria, se oficializó la guía metodológica DDIS-GM-0001-2026, orientada a la articulación interinstitucional en la atención de asentamientos humanos. Esta guía complementa el Modelo Mi Barrio al ordenar el momento inicial de los procesos, es decir, el “cómo empezar” (activación, organización de información, análisis del territorio, estructuración del trabajo interinstitucional, definición de ruta, construcción de acuerdos, definición de intervención, implementación en territorio y seguimiento). Su valor consiste en ofrecer una ruta clara para evitar respuestas fragmentadas, duplicidad de esfuerzos o falta de conducción en procesos interinstitucionales.

El Portafolio Mi Barrio actualizado registra 25 asentamientos o comunidades en distintos niveles de atención, distribuidos en siete provincias. La mayor concentración se ubica en San José, con 10 casos, seguida de Puntarenas y Cartago, con 4 casos cada una; Alajuela, con 3; Limón, con 2; y Heredia y Guanacaste, con 1 caso cada una. El portafolio incorpora además cinco casos con informe CNE y otros procesos en los que el escenario de intervención aún debe definirse. La distribución por escenario permite observar la diversidad del portafolio (ocho casos se ubican preliminarmente en el escenario de reasentamiento o relocalización; cinco en abordaje mixto; cuatro en renovación o mejoramiento in situ; dos en formalización o titulación; uno en regularización; y cinco permanecen por determinar). Esta composición confirma que la atención de asentamientos informales exige una cartera de respuestas diferenciadas, no una solución única.

Asentamiento o comunidad	Provincia / cantón / distrito	Escenario Mi Barrio	Fase	Estado o nota relevante
La Carpio	San José / San José / Uruca	EI 5	Fase 1: Diagnóstico de línea base	Fondo de Preinversión de MIDEPLAN para actualización del Plan Maestro. Debe conformarse nueva comisión calificadora fase 2 con representantes de la mesa técnica.
Nazareth	Puntarenas / Puntarenas / Puntarenas	EI 3	Fase 1: Diagnóstico de línea base	Enlace con municipalidad y articulación con entidad desarrolladora interesada. Se remitió propuesta para conformar mesa técnica.
Valle Azul	Puntarenas / Puntarenas / Puntarenas	EI 3	Fase 1: Diagnóstico de línea base	Enlace con municipalidad y entidad desarrolladora interesada. Se realizó levantamiento de familias.
Caro Quintero	Alajuela / Alajuela / Río Segundo	Por determinar	Fase 0: Identificación	Reunión con liderazgo comunitario y visita de campo. Pendiente análisis de riesgo, orientación ciudadana y coordinación con alcaldía.



Asentamiento o comunidad	Provincia / cantón / distrito	Escenario Mi Barrio	Fase	Estado o nota relevante
Pocosol-Dulce Nombre-Santa Fe	Alajuela / Alajuela / San Isidro	EI 1	Fase 2: Plan de reasentamiento	Seguimiento y consultas con DOVC. Entidad desarrolladora interesada presentó proyecto ante la DVAH.
El Porvenir	Cartago / Turrialba / Turrialba	EI 3	Fase 1: Diagnóstico de línea base	Enlace con municipalidad y visita de campo. Terreno municipal con interés de formalización; se gestiona disponibilidad de agua e infraestructura.
Martina Bustos	Guanacaste / Liberia / Liberia	EI 3	Fase 1: Diagnóstico de línea base	Enlace con municipalidad y levantamiento con dron. Se analiza viabilidad de donación de terreno y requerimientos legales.
Guararí	Heredia / Heredia / San Francisco	EI 5	Transición entre Fase 1 y Fase 2	Interés por Plan Maestro y paquete de asentamientos. Existen proyectos INVU y BANHVI vinculados.
Los Almendros	Limón / Siquirres	EI 4	Transición entre Fase 1 y Fase 2	Proceso asociado a negociación entre propietarios y familias; se identifica potencial para Bono Colectivo.
Cielo Amarillo	Limón / Limón / Limón centro	Por determinar	Fase 1: Diagnóstico de línea base	Enlace con comunidad. Pendiente respuesta municipal sobre terrenos; terreno privado requiere negociación previa.
Bajo Caliente	Puntarenas / Miramar	EI 1	Fase 0: Identificación	Enlace municipal. Existe proceso local para eventual proyecto de vivienda en terreno municipal.
Los Pinos	San José / Alajuelita / San Felipe	Por determinar	Fase 0: Identificación	Enlace municipal. Pendiente análisis legal y conversación con representante legal para definir escenario.
Calle Mora	San José / Montes de Oca / San Rafael	EI 5	Fase 1: Diagnóstico	Enlace con municipalidad, comunidad y Brigada de Atención Psicosocial UCR. Proceso de fortalecimiento comunitario y gestión del riesgo.



Asentamiento o comunidad	Provincia / cantón / distrito	Escenario Mi Barrio	Fase	Estado o nota relevante
Sinaí	San José / Montes de Oca / San Rafael	EI 5	Fase 1: Diagnóstico	Enlace con municipalidad. Proceso vinculado con experiencias demostrativas de pequeña escala.
Paso Hondo - Getsemaní	San José / Montes de Oca	Por determinar	Fase 0: Identificación	Enlace con municipalidad.
La Cascabela	San José / Alajuelita / San Antonio	EI 4	Fase 3: Implementación y ejecución	Proceso de reubicación de familias que califiquen. Algunas familias fueron orientadas hacia Las Hadas o búsqueda individual.
Los Cuadros	San José / Goicoechea / Purral	EI 5	Fase 1: Diagnóstico	Orden de Sala obliga al Estado a atender asentamientos informales del cantón; participación de MINSA, INVU e IMAS.
San Jorge	Puntarenas / Corredores / Canoas	EI 2	Fase 3: Implementación y ejecución	Enlace con municipalidad e INDER. Existen diseño de sitio, validaciones técnicas con INVU y análisis jurídico sobre concesión en franja fronteriza y normas urbanísticas rurales.
Bajo Cacao - La Mandarin	Alajuela / Atenas	EI 1	Fase 3: Implementación y ejecución	Caso asociado a desalojo y atención institucional.
Calle Virginia	Cartago / Paraíso	EI 1	Fase 4: Cierre	Atendido por entidad autorizada MUCAP. Pendiente solicitud de expediente completo a municipalidad.
El Fierro	Cartago / Cartago / Ochomogo	EI 1	Fase 1: Diagnóstico	Invasión en derecho de vía de Ruta 2. Se prevé comunicación al MOPT sobre generalidades de atención del MIVAH.
Los Diques	Cartago / El Guarco y Cartago / Tejar y Guadalupe	Por determinar	Fase 0: Identificación	Enlace municipal. Pendiente información municipal; existen condiciones de alto riesgo y posible coordinación con DGIT por propuesta de parques.
Avenida 6	San José / Alajuelita	EI 1	Fase 2: Plan de intervención	Enlace municipal. Se realizó levantamiento y orientación



Asentamiento o comunidad	Provincia / cantón / distrito	Escenario Mi Barrio	Fase	Estado o nota relevante
				con familias; atención por Coope Alianza y MUCAP.
La Toyita	San José / Alajuelita	EI 1	Fase 2: Plan de intervención	Enlace municipal.
Calle El Mango	San José / Alajuelita	EI 1	Fase 2: Plan de intervención	Enlace municipal.

El caso de Calle Mora, en Montes de Oca, constituye una experiencia particularmente relevante dentro de la lógica de Mi Barrio. En el marco de la Escuela del Hábitat, el MIVAH, en articulación con la Municipalidad de Montes de Oca y la Brigada de Atención Psicosocial de la Universidad de Costa Rica, desarrolló desde 2025 un proceso de acompañamiento orientado al



fortalecimiento de la organización comunitaria y la preparación ante situaciones de emergencia. El proceso incluyó talleres participativos sobre liderazgo, gestión del riesgo, organización vecinal y construcción de capacidades colectivas. Estos espacios permitieron fortalecer la confianza entre comunidad e institucionalidad y consolidar liderazgos locales comprometidos con la transformación del territorio. Como resultado, el 18 de abril de 2026 se constituyó formalmente el Comité Comunal de Emergencias del Asentamiento Calle Mora, identificado como el primer Comité Comunal de Emergencias en un asentamiento informal del país.

El principal reto de continuidad consiste en pasar de la implementación inicial a una fase de consolidación programática. Para ello, se requiere mantener actualizado el RNAI, fortalecer SIPAI, formalizar criterios de priorización, asegurar coordinación con gobiernos locales, articular fuentes de financiamiento, establecer tableros de seguimiento y definir con claridad qué casos pueden avanzar con mejoramiento in situ, cuáles requieren regularización, cuáles demandan reubicación y cuáles necesitan intervenciones mixtas. Este portafolio debe mantenerse como herramienta viva de seguimiento, su actualización periódica permitirá identificar avances, rezagos, riesgos, necesidades de escalamiento jerárquico, requerimientos de información, instituciones responsables, expedientes prioritarios y posibles fuentes de financiamiento. Además, se recomienda vincularlo con el Sistema ATENEA, la base de datos de asentamientos informales, SIPAI, SINVI, GeoExplora+i, los registros de atención ciudadana y la futura Infraestructura de Datos Sectorial en vivienda, hábitat y territorio (IDESVHAT), cuyo proceso normativo se encuentra avanzado. Esta articulación permitiría que Mi Barrio se consolide como un sistema de gestión territorial y no únicamente como una matriz de control.



La búsqueda de financiamiento y el proceso concursal para la actualización del Plan Maestro La Carpio ha sido uno de los procesos territoriales más relevantes del período. Por su escala, historia, complejidad social, localización estratégica y acumulación de necesidades urbanas, La Carpio requiere de una intervención institucional sostenida, técnicamente robusta y socialmente legítima. Se definió una hoja de ruta con tres componentes principales: el restablecimiento de la gobernanza del proceso, mediante una Mesa Técnica Interinstitucional y una Mesa Social; la estructuración de una consultoría para actualizar el Plan Maestro y priorizar una cartera de Operaciones Urbanas Integrales; y la elaboración de instrumentos normativos y políticos que dieran respaldo a la intervención. Un hito especialmente relevante fue la aprobación de una transferencia no reembolsable del Fondo de Preinversión de MIDEPLAN para financiar el estudio de actualización, que permitió pasar de la intención política a una ruta de contratación concreta.

También se avanzó en carteles de licitación por fases, con productos como línea base territorial y SIG, diagnóstico integrado por sistemas, definición y priorización de Operaciones Urbanas Integrales, plan de inversiones, marco de gobernanza, pactos de implementación y tablero de seguimiento. Al cierre del período, La Carpio quedó reactivada, con gobernanza instalada, financiamiento aprobado, respaldo normativo mediante decreto de interés público y condiciones avanzadas para la contratación de la consultoría. La continuidad de este proceso es crítica, pues representa una oportunidad para demostrar que el país puede avanzar hacia intervenciones urbanas integrales en asentamientos históricamente excluidos.

N° 45529-MP-MIVAH

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
EL MINISTRO DE LA PRESIDENCIA
Y LA MINISTRA DE VIVIENDA
Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 11, 50, 140, inciso 18) y 146 de la Constitución Política; los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 25 inciso 1), 26 inciso a), 27 inciso 1) y 28 incisos 1) y 2) inciso b) de la Ley General de la Administración Pública Ley N° 6227, Ley de Planificación Urbana N°4240, Reglamento Orgánico del Poder Ejecutivo Decreto Ejecutivo N°43580-MP-PLAN, y

Considerando:

I.—Que de conformidad con el artículo 65 de la Constitución Política, el derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a toda persona, correspondiendo al Estado promover las condiciones necesarias para su realización efectiva, incluyendo el acceso a infraestructura, equipamientos, espacios públicos y servicios esenciales, con especial atención a poblaciones en condición de vulnerabilidad.

II.—Que el derecho a vivienda digna y adecuada se debe realizarse con apego a los principios de equidad e igualdad, armonizándolo con el desarrollo económico y el interés social; conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Constitución Política, que consagra la igualdad de todas las personas ante la ley y proscribire cualquier forma de discriminación alguna contraria a la dignidad humana.

III.—Que el artículo 50 de la Constitución Política establece que el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza.

IV.—Que mediante Decreto Ejecutivo N° 43580-MP-PLAN, Reglamento orgánico del Poder Ejecutivo

IX.—Que La Carpio es un asentamiento urbano informal que enfrenta desafíos estructurales en materia de integración urbana y social, acceso a servicios, saneamiento, movilidad, seguridad de la tenencia y gestión del riesgo; por lo que, resulta necesario declarar de interés público las acciones vinculadas al Plan Maestro de Intervención Urbanística Integral de La Carpio.

Que la presente declaratoria de interés público se emite con fundamento en los artículos 11, 50, 140 incisos 18) y 20), 169 y 170 de la Constitución Política, así como en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 25 inciso 1), 26 inciso a), 27 inciso 1) y 28 incisos 1) y 2) inciso b) de la Ley General de la Administración Pública Ley N° 6227, Ley de Planificación Urbana N°4240, Reglamento orgánico del Poder Ejecutivo Decreto Ejecutivo N°43580-MP-PLAN; y en concordancia con el criterio interpretativo desarrollado por la Procuraduría General de la República en el dictamen C-272-2011. En ese contexto, la declaratoria de interés público tendrá carácter orientador para el establecimiento del marco de gobernanza para la actualización y ejecución del Plan Maestro de Intervención Urbanística Integral de La Carpio, para promover la coherencia de la acción estatal, la coordinación, estrategia y colaboración interinstitucional de las entidades estatales involucradas. **Por tanto,**

DECRETAN:

DECLARATORIA DE INTERÉS PÚBLICO
Y ESTABLECIMIENTO DEL MARCO DE GOBERNANZA
PARA LA ACTUALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN
MAESTRO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
INTEGRAL DE LA CARPIO

Artículo 1°—**Objetivo.** El presente decreto tiene por objeto declarar de interés público la Intervención Urbanística Integral de La Carpio, con el fin de mejorar “in situ” la calidad de vida de sus habitantes; establecer el marco de



En otro ejemplo casuístico, el acompañamiento socioterritorial al asentamiento San Jorge, en Paso Canoas, cantón de Corredores, constituyó una experiencia importante de producción social del hábitat, seguridad de la tenencia y articulación interinstitucional. El proceso se desarrolló en coordinación entre el MIVAH, el Instituto de Desarrollo Rural y la Municipalidad de Corredores, con el propósito de ordenar el asentamiento y generar condiciones para avanzar en la regularización de la tenencia de la tierra. Se realizaron espacios de información, diálogo y trabajo directo con las familias, se validó comunitariamente una propuesta técnica de redistribución territorial y se promovieron procesos de mediación y concertación entre familias para reorganizar predios ocupados. La premisa fue procurar que las familias pudieran permanecer en el asentamiento bajo condiciones más ordenadas y seguras. Este caso resulta relevante porque muestra una forma de intervención distinta a la simple reubicación; cuando existen condiciones técnicas, legales y sociales que lo permiten, la regularización y el ordenamiento interno pueden constituir una ruta más adecuada, menos disruptiva y más respetuosa del arraigo comunitario. El reto actual es sostener la coordinación con INDER, municipalidad y familias hasta consolidar la ruta jurídica y territorial correspondiente.

Los procesos de Barrio Sinaí y Calle Mora, en Montes de Oca, fueron concebidos como experiencias demostrativas de pequeña escala con fuerte componente participativo. Su valor radica en que permiten ensayar metodologías de intervención barrial, coordinación municipal, vinculación académica y apoyo de cooperación en territorios concretos. En estos casos se contó con participación de la Municipalidad de Montes de Oca, la Universidad de Costa Rica y el Proyecto TEVU. Calle Mora adquirió especial relevancia durante abril de 2026, cuando el proceso de acompañamiento desarrollado en el marco de la Escuela del Hábitat, con apoyo de la Brigada de Atención Psicosocial de la UCR, derivó en la constitución formal del Comité Comunal de Emergencias del asentamiento. Este resultado es significativo porque vincula Mi Barrio con gestión del riesgo, organización comunitaria, fortalecimiento de capacidades locales y preparación ante emergencias, demostrando que la intervención sociourbanística puede iniciar con acciones de gobernanza comunitaria y no solo con obra física.

Estas experiencias muestran que no todas las intervenciones deben ser de gran escala para producir aprendizaje institucional. Los procesos demostrativos permiten probar instrumentos, ajustar metodologías, generar confianza con actores locales, identificar barreras normativas o técnicas, y producir evidencia para futuras réplicas.

7.2. Gestión social del hábitat, MAS, variable social y acompañamiento comunitario

La implementación del Modelo de Acompañamiento Social fue otro eje central del período. El MAS se orienta a fortalecer la aplicación de la Variable Social en proyectos habitacionales financiados por el SFNV, especialmente aquellos desarrollados bajo modalidades que requieren organización, convivencia, cuidado de áreas comunes, sostenibilidad social y apropiación comunitaria.



Durante el período se avanzó en la divulgación, diagramación, publicación y socialización del modelo. La DVAH participó en la co-coordinación y co-ejecución de espacios con personas gestoras sociales, entidades autorizadas, empresas desarrolladoras e instituciones del SFNV. Estos espacios permitieron presentar el modelo, recoger insumos, aclarar alcances y promover apropiación sectorial. El MAS representa una ampliación conceptual relevante para el sistema de vivienda social, reconoce que la entrega de una vivienda no garantiza por sí sola la consolidación de comunidades funcionales, seguras y sostenibles, las familias requieren

información, acompañamiento, capacitación, organización, habilidades de convivencia, comprensión de derechos y deberes, educación financiera, orientación sobre mantenimiento, gestión ambiental y mecanismos de resolución de conflictos.

Al cierre del período, el alcance acumulado del MAS entre 2023 y 2025 llegaba a 937 núcleos familiares en proyectos como Las Trojas, Vistas de Guadalupe, Almendares, Hoja Dorada, Veredas del Río, La Arboleda, La Joya y Torres de la Montaña. Este dato evidencia que la Variable Social dejó de ser una noción abstracta y comenzó a traducirse en procesos concretos de acompañamiento. Además, se avanzó en la construcción de una propuesta de certificación de personas gestoras sociales, en coordinación con BANHVI y otros actores, línea clave para profesionalizar la función, establecer estándares mínimos y asegurar que la implementación del acompañamiento social no dependa únicamente de criterios dispersos. La continuidad del MAS requiere fortalecer su implementación, consolidar la certificación de gestoras sociales, mejorar el seguimiento posterior a la entrega de proyectos, articular mejor al BANHVI y entidades autorizadas, y producir evidencias sobre efectos en convivencia, organización, mantenimiento, seguridad y sostenibilidad de la inversión pública.

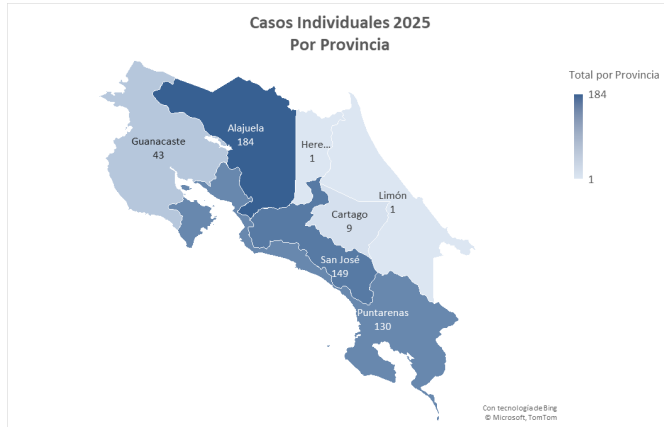


7.3. Gestión del riesgo, emergencias, riesgo inminente y desalojos

La gestión del riesgo fue abordada por la DVAH como una línea programática que combina prevención, capacitación, respuesta, orientación, articulación interinstitucional y fortalecimiento de capacidades. Esta aproximación supera la idea de que la atención de emergencias consiste



únicamente en reaccionar ante eventos. La vivienda y los asentamientos humanos requieren una gestión del riesgo que integre información, procedimientos, criterios técnicos, enfoque social, coordinación con el SFNV y capacidad de seguimiento.



Durante el período, se oficializaron cuatro procedimientos vinculados con gestión del riesgo: capacitación en gestión del riesgo y asentamientos humanos; capacitación para evaluación rápida de viviendas ante emergencia; capacitación desde la perspectiva físico-social para orientación a población afectada; y capacitación en gestión del riesgo con enfoque de género. En el plano operativo, la DVAH reportó la identificación de 2.815 viviendas afectadas por emergencias o riesgo inminente para su posible atención mediante el Bono

Familiar de Vivienda u otras fuentes relacionadas. Este esfuerzo de levantamiento y centralización de información permitió mejorar la coordinación con la CNE, BANHVI, gobiernos locales y entidades autorizadas.

La gestión incluyó orientación y seguimiento a familias afectadas por emergencias, riesgo inminente o desalojos, así como acompañamiento a procesos de recuperación habitacional asociados a eventos como Eta-lota, Bonnie, Julia, Alerta Roja N.º 40 y otros episodios de afectación hidrometeorológica. También se atendieron procesos de desalojo y reasentamiento involuntario en comunidades como Alto Mero, Calle Virginia, La Cascabela y Bajo Cacao-La Mandarina, así como seguimiento inicial a eventuales afectaciones habitacionales vinculadas con proyectos viales. En el marco del Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura, financiado mediante el préstamo BCIE, se dio seguimiento a 9 proyectos de inversión en vivienda. Para estos planes de inversión se avanzó en distintas etapas de atención de familias conforme a las rutas del SFNV.

Decreto de Emergencia N° 43752-MP. Zona de Convergencia Intertropical											
N°	Código CNE del Reporte de Daños	Reporte Inicial									
		Provincia	Cantón	Distrito	Poblado	Región	Unidad Ejecutora	Metros lineales afectados / Extensión en m2 o cantidad viviendas	Cantidad de personas beneficiarias	Descripción de las obras o labores requeridas	Dirección (por puntos de referencia)
Vivienda											
1	43752-V-FNE-003	San José	Alajuelita	Concepción	Concepción	Central	MIVAH	19	76	Traslado	Dañada
2	43752-V-FNE-007	San José	Aserri	Aserri	Aserri	Central	MIVAH	18	72	Traslado	Destruída
3	43752-V-FNE-011	San José	Aserri	Salitrillos	Salitrillos	Central	MIVAH	19	76	Traslado	Destruída
4	43752-V-FNE-023	San José	Desamparados	San Juan de Dios	San Juan de Dios	Central	MIVAH	28	112	Traslado	Destruída

Decreto de Emergencia N° 43754-MP. Huracán Julia											
N°	Código CNE del Reporte de Daños	Reporte Inicial									
		Provincia	Cantón	Distrito	Poblado	Región	Unidad Ejecutora	Metros lineales/m2/vivi	Cantidad de personas	Descripción de las obras o labores	Descripción de los daños
Vivienda											
1	43754-V-FNE-002	Puntarenas	Buenos Aires	Boruca	BORUCA	Brunca	MIVAH	6	24	Traslado	Dañada
2	43754-V-FNE-006	Puntarenas	Buenos Aires	Buenos Aires	Buenos Aires	Brunca	MIVAH	25	100	Traslado	Dañada
3	43754-V-FNE-013	Puntarenas	Golfito	Golfito	Golfito	Brunca	MIVAH	6	24	Traslado	Dañada
4	43754-V-FNE-016	Puntarenas	Golfito	Guaycará	Guaycará	Brunca	MIVAH	76	304	Traslado	Dañada
5	43754-V-FNE-020	Puntarenas	Golfito	Guaycará	Guaycará	Brunca	MIVAH	8	32	Traslado	Dañada



7.4. Personas adultas mayores, vivienda comunitaria, centros diurnos y nuevos modelos de cuidado

Durante el período se consolidó una línea especializada en personas adultas mayores, orientada a diversificar la oferta habitacional y responder a una transformación demográfica de fondo. Costa Rica requiere soluciones que reconozcan necesidades diferenciadas de accesibilidad, autonomía, cuidado, convivencia, seguridad, apoyo comunitario y cercanía a servicios. La DVAH avanzó en la traducción de la Ley N.° 10214 en insumos técnicos, criterios de diseño y procesos piloto. Con participación articulada del DDIS, el DATV y el DOVC, se elaboraron lineamientos y prototipos de vivienda comunitaria y centros diurnos, incorporando criterios de accesibilidad universal, funcionalidad, seguridad, jardines terapéuticos, convivencia, sostenibilidad y programas de necesidades.

Un hito relevante fue el acompañamiento al proyecto piloto en Bagaces, concebido como un esquema integrado que incluye centro diurno, viviendas comunitarias y eventual hogar de larga estancia. La DVAH participó en reuniones de coordinación, revisión de alternativas de terreno, visitas de campo e intercambio de información con la Municipalidad, CONAPAM, DESAF y otras entidades. El objetivo fue apoyar una ruta por etapas, con coherencia funcional entre componentes y posibilidad de replicabilidad.



Renderizado de anteproyecto CECUIDAM Bagaces (fuente: DVAH)



La línea también se fortaleció mediante una consultoría nacional impulsada con apoyo de la Fundación Yamuni Tabush, orientada a conocer percepciones y experiencias de personas adultas mayores beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda, estudio que aportó evidencia sobre barreras de acceso, movilidad, calidad de vivienda, relación con el entorno y necesidades de acompañamiento.

La continuidad de esta agenda requiere consolidar criterios técnicos oficiales, avanzar en pilotos, articular con CONAPAM, DESAF, BANHVI y municipalidades, generar modelos de operación y financiamiento, y asegurar que la vivienda comunitaria no se reduzca a un producto constructivo, sino que se entienda como parte de un sistema territorial de cuidado.

7.5. Fortalecimiento técnico y regulatorio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Un avance normativo y técnico de especial relevancia para el cierre del período fue la consolidación del Decreto Ejecutivo N.° 45094-MP-MIVAH, denominado “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”. Este instrumento fue publicado en el Alcance N.° 92 a La Gaceta N.° 136, del 23 de julio de 2025, y constituye una herramienta central para fortalecer la rectoría técnica del MIVAH sobre la inversión pública habitacional financiada con recursos del SFNV. El Decreto establece criterios de política pública para garantizar la adecuada ubicación, selección de terrenos, diseño apropiado y correcta selección de población objetivo de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Su objeto es asegurar que las inversiones y recursos estatales se gestionen con eficiencia y eficacia, mediante criterios objetivos, claros y alineados con la Política Nacional del Hábitat, la gestión para resultados, la integración sociourbanística, la sostenibilidad y la mejora de la calidad de las soluciones habitacionales.

El instrumento responde, además, a observaciones de la Contraloría General de la República sobre la necesidad de alinear la aprobación de programas y proyectos habitacionales con políticas públicas y prioridades establecidas por el MIVAH, considerando elementos como ubicación geográfica, población objetivo y selección de terrenos. En ese sentido, el Decreto refuerza la obligación de contar con criterios técnicos emitidos por el MIVAH como condición para emitir avales o recomendaciones formales sobre proyectos habitacionales de interés social.

Durante los últimos meses del período se avanzó en la actualización y preparación de los anexos técnicos asociados al Decreto. El Anexo 1, relativo a especificaciones técnicas para materiales y elementos de la vivienda e infraestructura financiados con recursos del SFNV, incorpora disposiciones aplicables a soluciones individuales, grupos y conjuntos habitacionales, incluyendo área de vivienda, accesibilidad, método base de soporte, paredes, soleras, estructura y cubierta de techo, ventanas, puertas, cielo raso, canoas y bajantes, tapicheles, instalaciones eléctricas, sistemas de agua apta para consumo humano, baño, pilas, fregadero, pintura, aguas residuales e infraestructura de proyectos de urbanización. Este anexo refuerza la necesidad de asegurar calidad constructiva, trazabilidad técnica, cumplimiento normativo, adecuación a condiciones familiares, certificaciones de calidad y fiscalización por parte de las entidades autorizadas.



El Anexo 2, actualizado a abril de 2026, sobre tipologías constructivas para viviendas subsidiadas por el SFNV, incorpora un enfoque más integral sobre diseño adecuado, universal, accesible, socioculturalmente pertinente y climáticamente sensible. El documento articula principios transversales del hábitat, variable social, participación social, adecuación sociocultural, inclusión y equidad, diseño universal y accesible, acción climática, adaptación y contribución a la CND 2025-2035. Esta actualización reconoce que la vivienda de interés social debe responder a las condiciones reales de las familias, los territorios, los ciclos de vida, la discapacidad, la vejez, la composición familiar, la cultura, el clima, la topografía y el riesgo. Uno de los aportes técnicos más relevantes de la actualización del Anexo 2 fue la incorporación de lineamientos generales de diseño según condiciones climáticas y pisos altitudinales. Para ello, se utilizó como referencia el Sistema de Zonas de Vida de Holdridge y se identificaron cinco pisos altitudinales presentes en Costa Rica: basal, premontano, montano bajo, montano y subalpino. Cada piso se asocia con rangos de temperatura, precipitación, humedad, radiación, viento y condiciones territoriales, lo que permite orientar tipologías habitacionales más pertinentes desde una lógica bioclimática.

**1. A
Basal**

**1. B
Premontano**

**1. C
Montano Bajo**

**1. D
Montano**

**1. E
Sub-Alpino**

Distribución Geográfica 0-800 m.s.n.m



Fuente: MIVAH 2026

**Temperatura**
> 24° C (Máximas > 35°C)

**Precipitación**
Variable: de 2,100 mm (Pacífico Norte) hasta 6,000 mm (Pacífico Sur y Caribe)

**Radiación**
6 a 8 horas diarias
Mayor incidencia en Pacífico Norte

**Vientos**
Predominio de Alisios (NE) y brisas marinas locales

**PISO ALTITUDINAL BASAL**

1: A.1. Diseño Arquitectónico y Espacial

- 1. Altura de Cielorraso:** Se recomienda una altura mínima de piso a cielo de **3.00 metros** para permitir que el aire caliente se estratifique por encima de la zona de habitabilidad. La vivienda podrá tener mayor altura en sus paredes, o presentar soluciones alternativas (aislantes térmicos, cielo raso artesonado, pintura en cubierta de techo, monitores, o combinaciones de estos, entre otros), por ejemplo, que se ajusten a los parámetros de costos del BANHVI, y que estén justificados técnicamente por la persona profesional responsable del diseño, que puedan permitir una ventilación cruzada, por encima de los buques de puertas y de ventanas; además se permitirá el uso de petatillos u otro elemento similar en aquellas zonas del país donde, por sus condiciones climáticas, resulte necesario, siempre que se asegure la impermeabilidad, resistencia, capacidad de retardamiento al fuego, protección contra el ingreso de insectos y animales y la seguridad e integridad de las familias.
- 2. Ventilación Cruzada:** Es deseable el diseño de aberturas contrapuestas u otras opciones que permitan el flujo de aire constante, utilizando preferiblemente celosías o sistemas que permitan ventilación incluso durante la lluvia.
- 3. Orientación:** Preferiblemente, ubicar las fachadas más largas en el eje Este-Oeste para minimizar la exposición solar directa sobre las paredes.

1.A.2. Elementos de Protección Climática

- Aleros:** Dimensiones mínimas de 0.80 m a 1.00 m. Esto protege las paredes de la radiación directa y evita el ingreso de agua en zonas de alta precipitación (Pacífico Sur)

Estos lineamientos representan un cambio cualitativo en la forma de comprender la vivienda de interés social. La lógica ya no se limita a definir un prototipo general aplicable de manera indiferenciada en todo el país, sino que reconoce que Costa Rica tiene condiciones climáticas y territoriales diversas que exigen soluciones diferenciadas, lo cual permite vincular el diseño habitacional con confort térmico, salud, durabilidad, eficiencia, adaptación climática y reducción de vulnerabilidades.



Como parte del proceso de divulgación e implementación, el MIVAH y el BANHVI organizaron el evento de socialización del Decreto Ejecutivo N.º 45094 y sus anexos, convocado para el jueves 30 de abril de 2026 en el Auditorio del CFIA. El objetivo del evento fue dar a conocer y profundizar en las herramientas técnicas desarrolladas para orientar la adecuada implementación del Decreto, fortalecer los procesos de planificación, priorización e intervención territorial y promover una inversión pública en vivienda más pertinente, equitativa y basada en criterios técnicos y evidencia. El evento contó con auspicio de ACENVI, FINANVIVIENDA, la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, acompañamiento que evidencia que la implementación del Decreto no es solo un asunto interno del MIVAH, sino una agenda sectorial que requiere articulación con BANHVI, entidades autorizadas, desarrolladores, profesionales, sector privado organizado y actores técnicos del sistema.

En la actividad se enfatizó que los lineamientos no deben entenderse únicamente como un instrumento técnico o administrativo, sino como una herramienta al servicio de la dignidad, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades, familias y personas. También se subrayó la necesidad de pasar de una visión mínima de la vivienda a una visión integral, donde las soluciones habitacionales sean pertinentes, seguras, duraderas, bien ubicadas, adecuadas a la población objetivo y capaces de responder a una sociedad costarricense cada vez más compleja, diversa y heterogénea.

Desde la perspectiva de la gestión de la DVAH, este proceso sintetiza varias líneas estratégicas del período, como el fortalecimiento de la rectoría técnica, mejor articulación con el BANHVI, gestión para resultados, mejora de calidad constructiva, incorporación de variable social, adaptación climática, participación, diseño universal, atención diferenciada de poblaciones, sostenibilidad y territorialización de la política habitacional. Además, deja encaminada una etapa de implementación, seguimiento, evaluación y mejora continua que deberá sostenerse con entidades autorizadas, empresas desarrolladoras, profesionales responsables, gobiernos locales, BANHVI y equipos técnicos del MIVAH. La continuidad de esta línea requiere mantener actualizados los anexos técnicos, publicar y divulgar los lineamientos complementarios establecidos en los transitorios del Decreto, fortalecer capacidades de entidades autorizadas y desarrolladores, establecer criterios consistentes de revisión y fiscalización, generar espacios de consulta técnica, documentar aprendizajes de aplicación y asegurar que los proyectos financiados con recursos del SFNV se alineen progresivamente con criterios de vivienda adecuada, integración urbana, sostenibilidad social, adaptación climática y calidad constructiva.



7.6. Estudio “Vivir en lo propio”: hábitat y autonomía de mujeres indígenas cabécares beneficiarias del BFV

Se finalizó y recibió oficialmente el estudio técnico “Vivir en lo propio: Hábitat y Autonomía de las mujeres indígenas cabécares beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda”. La investigación fue desarrollada de manera interinstitucional e interdisciplinaria entre el MIVAH, el INVU y el BANHVI durante el período 2023-2026, y fue remitida formalmente a la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos mediante oficio MIVAH-DVMV-DVAH-DDIS-0007-2026, del 10 de abril de 2026. El estudio responde a compromisos institucionales vinculados con el Plan Nacional para la Atención y Prevención de la Violencia contra las Mujeres, la Política Nacional para la Igualdad Efectiva entre Mujeres y Hombres, el Plan Estratégico Institucional y el Plan Anual Operativo de la DVAH. Su valor principal consiste en aportar evidencia cualitativa sobre los beneficios percibidos por mujeres indígenas cabécares que recibieron el Bono Familiar de Vivienda en 2019, incorporando enfoques de derechos humanos, igualdad de género, pertinencia cultural, desarrollo territorial y generación de valor público.

La investigación surge ante una debilidad estructural del sector, como es la limitada disponibilidad de registros, estudios y evaluaciones que permitan conocer de manera sistemática los efectos del BFV en la vida de las personas beneficiarias, especialmente en territorios indígenas. En ese sentido, constituye una línea base relevante para futuras evaluaciones de resultados e impacto, así como para el mejoramiento de la política pública de vivienda en contextos cultural y territorialmente diversos.

El objetivo general fue identificar los posibles beneficios percibidos por mujeres indígenas del grupo étnico cabécar, receptoras del BFV en 2019 en los territorios de Bajo Chirripó y Ujarrás,



en dimensiones asociadas con hábitat, refugio seguro, situación socioeconómica y bienestar sociofamiliar. La pregunta orientadora fue cómo incide el BFV, como política pública, en las condiciones de vida y bienestar de las mujeres indígenas receptoras, considerando su cosmovisión e identidad cultural. La muestra intencional estuvo conformada por 72 mujeres indígenas cabécares: 62 del Territorio Indígena Bajo Chirripó, en Matina de Limón, y 10 del Territorio Indígena Ujarrás, en Buenos Aires de Puntarenas. La metodología combinó revisión de expedientes, georreferenciación de viviendas, entrevistas semiestructuradas, talleres participativos y talleres institucionales de validación y construcción de recomendaciones. En 2024 se realizaron 15 entrevistas semiestructuradas y siete talleres participativos en Bajo Chirripó; además, en octubre de 2025 se desarrolló el taller “Mujeres Indígenas, Vivienda, Hábitat y Territorio”, con participación de representantes del MIVAH, BAHNVI, INVU y UCR, en el marco de HábitatFest.

La revisión de expedientes permitió reconstruir una línea base de 2019 y compararla con información sociofamiliar levantada en 2024. Entre los cambios identificados se observó una transición de hogares monoparentales hacia hogares nucleares, aumento en la cantidad de integrantes del núcleo familiar y mejoras en los niveles educativos. No obstante, los resultados muestran diferencias territoriales importantes: mientras en Bajo Chirripó se registró un aumento de ingresos familiares, en Ujarrás se identificó estancamiento de ingresos pese a mejoras educativas, lo que evidencia la persistencia de barreras estructurales de empleo y oportunidades. En materia de hábitat, el estudio confirma que la vivienda no puede evaluarse únicamente como unidad física. El hábitat incluye acceso a servicios básicos, servicios públicos, transporte, salud, educación, conectividad, recreación, seguridad, privacidad, arraigo y sentido de pertenencia. En Ujarrás se observan condiciones más estables de acceso a electricidad, agua, transporte y servicios educativos. En Bajo Chirripó, por el contrario, persisten barreras severas: paneles solares con baterías agotadas, falta de conexión formal a agua, limitada conectividad digital, transporte deficiente, altos costos de movilización, acceso restringido a salud y ausencia de redes institucionales de cuidado infantil.



Vivienda en territorio indígena (fuente: BAHNVI)



En relación con el refugio seguro, el beneficio más claramente reconocido por las mujeres es “vivir en lo propio”. La tenencia segura de la vivienda genera independencia, estabilidad, tranquilidad, privacidad y sentido de apropiación. Sin embargo, el estudio también evidencia que la seguridad de la tenencia debe ir acompañada de calidad constructiva, pertinencia territorial y adaptación cultural. En Bajo Chirripó se reportaron problemas de deterioro acelerado de viviendas de madera en zonas húmedas, afectación por plagas, debilidades en pisos, gradas, baños y áreas de alto tránsito, así como riesgos asociados a árboles, ríos y accesibilidad. En Ujarrás se registró mayor satisfacción con la durabilidad de materiales, pero también reservas sobre diseño arquitectónico, distribución interna, cocinas pequeñas, ventilación y posibilidades de ampliación.

En el plano socioeconómico, la investigación concluye que el beneficio económico de la vivienda es principalmente indirecto. La vivienda propia permite disponer de espacio para actividades de subsistencia, como huertas, cría de animales y pequeñas actividades productivas, así como mejorar condiciones para el estudio de personas menores de edad. Sin embargo, no basta por sí sola para modificar condiciones estructurales de empleabilidad. Persisten limitaciones asociadas a falta de transporte público, escasez de empleo formal, informalidad laboral, ausencia de redes de cuidado, lejanía de servicios y falta de capacitación o apoyo para emprendimientos adaptados a las condiciones de las mujeres indígenas. En materia sociofamiliar y de salud mental, los hallazgos son especialmente significativos. La vivienda fue asociada por las mujeres con libertad, independencia, unión familiar, tranquilidad, felicidad, descanso, seguridad, comodidad, alimentación, posibilidad de compartir con hijos e hijas, protección y agradecimiento. El estudio concluye que el BFV puede actuar como catalizador de autonomía, autoestima, toma de decisiones, motivación y bienestar emocional, aunque recomienda profundizar con metodologías específicas la medición de efectos en salud mental.

Se recomienda adaptar las tipologías de vivienda a las características de cada territorio indígena, grupo étnico, clima, accesibilidad, prácticas culturales y cosmovisión, evitando aplicar una única tipología indiferenciada. Además, se plantea desarrollar lineamientos específicos para vivienda en territorios indígenas alineados con el Decreto Ejecutivo N.º 45094, considerando materiales, durabilidad, seguridad, diseño, accesibilidad y participación comunitaria. En tercer lugar, se propone generar alternativas de diseño validadas con las comunidades y aprobadas por las instancias correspondientes del SFNV. También se recomienda revisar técnicamente los diseños de vivienda en madera, especialmente en territorios húmedos como Bajo Chirripó; mejorar aleros, corredores, protección de gradas, conexión entre vivienda y servicio sanitario, protección frente al deterioro y criterios de mantenimiento. De igual forma, se recomienda destinar presupuesto para acompañamiento social en territorios indígenas, con comunicación en idioma propio cuando corresponda, de manera que las familias comprendan la tipología, materiales, mantenimiento, derechos, deberes y aspectos legales o técnicos asociados a la vivienda.

7.7. Vivienda municipal, VUIS, vivienda cooperativa y diversificación de soluciones habitacionales

La diversificación de soluciones habitacionales fue una de las agendas emergentes más relevantes del período. La DVAH impulsó líneas orientadas a ampliar el repertorio de respuestas del país, incorporando vivienda municipal, vivienda urbana inclusiva y sostenible, vivienda



cooperativa, vivienda comunitaria, alquiler asequible y tipologías diferenciadas según condiciones territoriales.

La agenda de vivienda municipal y hábitat buscó fortalecer el rol de los gobiernos locales en la promoción de soluciones habitacionales. La DVAH elaboró una propuesta base de Política Municipal de Vivienda y Hábitat y una hoja de ruta por fases para que municipalidades interesadas puedan construir diagnóstico, institucionalidad, gobernanza, gestión de suelo, mecanismos financieros y proyectos piloto adaptados a su realidad. El caso de Escazú fue uno de los más claros, al existir un acuerdo del Concejo Municipal para coordinar con la DVAH y la Universidad de Costa Rica la construcción de una carta de entendimiento y una propuesta preliminar de política marco cantonal. Más allá de un municipio específico, esta línea abre una conversación estratégica sobre el papel de las municipalidades en gestión de suelo, alquiler asequible, regeneración urbana, aprovechamiento de inmuebles subutilizados y producción local de hábitat.

La VUIS se posicionó como una modalidad orientada a promover vivienda bien localizada, densificación, repoblamiento urbano, recuperación de centros urbanos, uso eficiente de infraestructura existente, mezcla social, mezcla de usos y acceso a oportunidades. Esta agenda dialoga con la necesidad de contrarrestar la expansión urbana dispersa, reducir tiempos de traslado, aprovechar centralidades y promover el derecho a la ciudad. Los talleres y materiales de trabajo sobre VUIS permitieron discutir obstáculos, cuellos de botella, tipologías, mecanismos de financiamiento y condiciones para desarrollar pilotos con efecto demostrativo. La modalidad requiere coordinación entre MIVAH, INVU, BANHVI, CFIA, municipalidades, academia, desarrolladores, entidades financieras y otros actores.

La vivienda cooperativa se incorporó como una línea con potencial para diversificar esquemas de acceso, organización y permanencia. Esta modalidad dialoga con experiencias regionales y con la necesidad de ofrecer alternativas al modelo tradicional de propiedad individual o régimen condominal, su desarrollo requiere de ajustes normativos, modelos financieros, asistencia técnica, acompañamiento social y articulación con cooperación regional.

La DVAH aportó también a la revisión general del borrador del Reglamento a la Ley de Vivienda Productiva de Interés Social, instrumento que corresponde al BANHVI en virtud de la Ley N.º 10.477, publicada en La Gaceta N.º 116 del 26 de junio de 2024. Dicha ley establece la vivienda productiva como un instrumento de política pública habitacional que combina la vivienda con un espacio destinado a actividades productivas, en casos individuales y en proyectos habitacionales verticales, horizontales o mixtos, permitiendo destinar parte de la vivienda o del terreno a emprendimientos que cuenten con los permisos correspondientes. Uno de los aportes sustantivos de la revisión consistió en reforzar la necesidad de que la vivienda productiva no se limite a la habilitación física de un espacio adicional, sino que se conciba como una modalidad integral que articula condiciones habitacionales, productivas, sociales, económicas, territoriales y de acompañamiento. Desde el punto de vista constructivo, la revisión de la DVAH puso especial atención en que las soluciones habitacionales bajo esta modalidad cumplan con normativa técnica nacional, accesibilidad universal, separación funcional entre espacio habitable y espacio productivo, sostenibilidad, adecuación a características socioeconómicas y culturales, condiciones geográficas y climáticas, y diseño específico según la actividad productiva. El reglamento revisado incorpora además criterios sobre funcionalidad, seguridad, higiene ocupacional, ventilación, iluminación natural, conexiones eléctricas, diseño modular,



posibilidades de ampliación, privacidad familiar, bienestar de las personas habitantes y validación técnica profesional mediante firma y visado de profesional responsable registrado ante el CFIA.

La vivienda productiva representa una oportunidad relevante para ampliar el alcance social y económico del SFNV, su potencial es particularmente importante en territorios rurales, comunidades periféricas, asentamientos con economías de subsistencia, hogares liderados por mujeres, población joven, familias con ingresos informales y grupos que requieren complementar la solución habitacional con estrategias de generación de ingresos. Sin embargo, su implementación requerirá cuidados importantes, como la validación de uso de suelo, coordinación municipal, análisis de viabilidad productiva, acompañamiento del INA, acceso a crédito del SBD, evaluación de riesgos, capacidad de pago, seguimiento social y articulación entre entidades autorizadas y operadores financieros.

Como recomendación, se plantea que la DVAH mantenga seguimiento técnico al proceso de reglamentación e implementación de vivienda productiva, procurando que los instrumentos finales incorporen criterios de hábitat adecuado, seguridad, funcionalidad, pertinencia territorial, acompañamiento social, sostenibilidad ambiental y enfoque de género. También será necesario observar cómo esta modalidad se vincula con estrategias de autonomía económica para hogares vulnerables.

7.8. Investigación aplicada, gestión del conocimiento, Escuela del Hábitat, Atenea y HábitatFest

Durante el período se desarrollaron o acompañaron diagnósticos e investigaciones sobre vivienda y hábitat, entre ellos la metodología de diagnóstico socioterritorial con aplicación piloto en Río Cuarto, estudios vinculados con personas adultas mayores, análisis de asentamientos informales, tipologías de vivienda, vivienda de alquiler, vivienda municipal y otros insumos producidos con apoyo académico o de cooperación. La investigación aplicada tiene valor porque conecta información con decisiones. No se trata de investigar por acumulación documental, sino de producir insumos que ayuden a priorizar, diseñar, intervenir, evaluar y ajustar políticas públicas.

Por su parte, el proyecto Atenea constituye una iniciativa orientada a desarrollar un sistema de gestión del conocimiento para centralizar, sistematizar y compartir información clave de la DVAH. Su objetivo es integrar herramientas tecnológicas e inteligencia artificial generativa para optimizar la búsqueda y análisis de información, fortalecer eficiencia operativa e incrementar el valor público del quehacer institucional. El sistema creado responde a una necesidad concreta, dada la gran cantidad de productos técnicos que la DVAH genera y que deben ser localizables, comparables, reutilizables y trazables. Su continuidad requiere apoyo técnico permanente de DTIC, definición de arquitectura de información, protocolos de carga documental, criterios de seguridad y capacitación del equipo.

La Escuela del Hábitat continuó consolidándose como instrumento de apropiación de política pública, fortalecimiento de capacidades y diálogo entre actores. Se vinculó con procesos formativos, actividades territoriales, acompañamiento a comunidades, producción social del hábitat y socialización de productos institucionales. Al cierre de la gestión, la Escuela contaba con manual técnico y procedimientos propios, lo cual deja instalada una metodología institucional replicable.



La vinculación académica fue una línea relevante para fortalecer capacidades institucionales, abrir espacios de investigación aplicada y conectar el trabajo del MIVAH con procesos universitarios de docencia, acción social, práctica profesional y producción de conocimiento. La DVAH dio continuidad a pasantías, prácticas académicas y trabajos finales de graduación con universidades públicas y privadas. Estos vínculos permitieron desarrollar aportes en tipologías de vivienda de interés social, asentamientos informales, prototipos de viviendas comunitarias, municipales y cooperativas, centros diurnos para personas adultas mayores y análisis sociojurídicos de condominios de interés social. Un resultado especialmente relevante fue el impulso del plan piloto de Consultorios Jurídicos MIVAH-UCR, concebido como una alianza entre el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y la Universidad de Costa Rica para vincular formación jurídica, acción social universitaria e investigación aplicada con problemas públicos concretos en materia de vivienda, hábitat, asentamientos humanos y territorio. El plan piloto produjo entregables sobre temas directamente vinculados con la agenda de la DVAH, entre ellos gestión del riesgo y Bono Familiar de Vivienda, gobernanza y convivencia en condominios de interés social, urbanismo y derecho a la ciudad, Escuela del Hábitat y divulgación de la Ley N.º 10214 sobre vivienda comunitaria para personas adultas mayores. Estos productos contribuyeron a identificar vacíos, oportunidades y criterios jurídicos útiles para fortalecer procesos institucionales en curso.

Como parte de la ruta de formalización de esta cooperación, se avanzó en la elaboración de borradores de convenio entre el MIVAH y la Universidad de Costa Rica, con el objeto de establecer un marco de cooperación para fortalecer la formación académica del estudiantado de la Facultad de Derecho, brindar apoyo jurídico y técnico al MIVAH en temas vinculados con vivienda, desarrollo urbano, asentamientos informales y acciones asociadas a la Política Nacional del Hábitat, y contribuir al análisis y mejora de la gestión pública en estas materias.

La continuidad de esta línea requiere completar la revisión jurídica, definir con precisión las unidades coordinadoras y personas enlace, ajustar cláusulas pendientes, establecer planes de trabajo, priorizar temas institucionales y asegurar que los productos académicos se integren efectivamente a los procesos de la DVAH. También será necesario cuidar aspectos de protección de datos personales, uso de información sensible, propiedad intelectual, pólizas estudiantiles y delimitación de responsabilidades, especialmente cuando se trabaje con comunidades, expedientes, asentamientos informales o casos que involucren población en condición de vulnerabilidad. En síntesis, los Consultorios Jurídicos MIVAH-UCR representan una oportunidad para fortalecer la capacidad institucional de análisis jurídico aplicado, apoyar procesos complejos de vivienda y hábitat, formar nuevas generaciones de profesionales con sensibilidad pública y ampliar la relación entre universidad, Estado y comunidades. Su formalización debe considerarse una prioridad de continuidad, especialmente por su potencial para apoyar agendas como Mi Barrio, vivienda municipal, regularización, condominios de interés social, gestión del riesgo, derecho a la ciudad y modelos habitacionales innovadores.

En octubre de 2025, la DVAH coordinó el HábitatFest 2025, como parte de la conmemoración de Octubre Urbano y del Día Mundial del Hábitat, bajo el lema “Construimos saberes, habitamos futuro”. La actividad fue concebida como un espacio de gestión del conocimiento, socialización de productos y visibilización del valor público generado por el MIVAH y especialmente por la DVAH. El evento se organizó en cinco jornadas temáticas: asentamientos informales y Mi Barrio; personas adultas mayores, hábitat y territorio; atención de emergencias en vivienda; mujeres



indígenas, vivienda, hábitat y territorio; y acompañamiento social en proyectos habitacionales. La participación acumulada fue de 285 personas.

El HábitatFest permitió comunicar productos institucionales, sensibilizar al personal, promover diálogo técnico, visibilizar poblaciones prioritarias, generar alianzas y reforzar el reconocimiento interno y externo del trabajo del MIVAH. Como recomendación, se plantea institucionalizarlo como actividad permanente, vinculada al PAO y al PEI como parte de los productos de

la Escuela del Hábitat.

7.9. Atención ciudadana, orientación, capacitación y fortalecimiento de capacidades

La DVAH mantuvo una labor constante de orientación y fortalecimiento de capacidades dirigida a ciudadanía, comunidades, organizaciones sociales, municipalidades, instituciones públicas y actores del SFNV. Durante el período se realizaron encuentros ciudadanos y acciones informativas sobre acceso a vivienda con fondos del SFNV en comunidades como Grecia, Nicoya, Bajo Caliente, Turrialba, Nazareth, Sábalo, El Silencio, Bambú, La Milpa, La Cascabela, Gran Liberia, Loma Linda y Altos de San Antonio. También se realizaron sesiones específicas con personal de la Policía de Tránsito, en coordinación con el Ministerio de Seguridad Pública y el MOPT. Estas actividades permitieron orientar a familias, grupos organizados, municipalidades y actores sociales sobre opciones de financiamiento habitacional, requisitos, rutas institucionales y posibilidades reales de atención. La orientación ciudadana cumple así una función doble de informar a la población y reducir presiones derivadas de expectativas no alineadas con las competencias institucionales.



Espacio de orientación a familias potencialmente beneficiarias del SFNV (fuente: DVAH)

De forma complementaria, se avanzó en la formulación del Modelo de Acompañamiento Técnico, concebido como una herramienta para capacitar a personas funcionarias de instituciones públicas, gobiernos locales, organizaciones no gubernamentales y otros actores que atienden solicitudes de acceso a subsidios del SFNV. Su propósito es facilitar la comprensión de requisitos, etapas y condiciones necesarias para madurar iniciativas habitacionales financiadas. La continuidad de esta línea requiere fortalecer materiales didácticos, articular con municipalidades, capacitar puntos focales locales, mejorar canales de atención digital y presencial, y sistematizar consultas para identificar patrones de demanda.

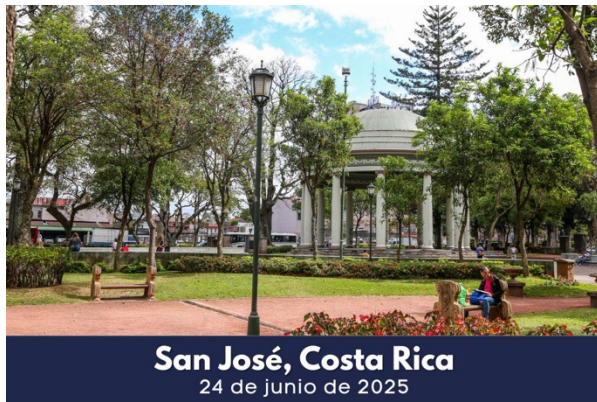
7.10. Cooperación internacional, articulación regional y representación técnica

La gestión internacional y regional de la DVAH permitió posicionar al MIVAH en agendas relevantes sobre vivienda adecuada, resiliencia urbana, asentamientos informales, financiamiento, alquiler asequible, cooperación técnica, vivienda cooperativa y gestión del conocimiento. Esta dimensión no debe entenderse como una agenda externa separada del trabajo nacional, sino como una fuente de aprendizaje, articulación, cooperación y posicionamiento técnico.



7.10.1. FURSICA 2025 y CCVAH

En junio de 2025, el MIVAH, con coordinación técnica de la DVAH, organizó el II Foro Urbano Regional del SICA, FURSICA 2025, en San José, Costa Rica, como parte de las prioridades impulsadas por el país durante su Presidencia Pro Témprore del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos. El foro se planteó como una plataforma técnica y política para promover diálogo regional, intercambio de conocimientos y cooperación en torno a vivienda y hábitat adecuados en Centroamérica y República Dominicana. Fue organizado en alianza con SISCA y con apoyo de ONU-Hábitat, BCIE y la República de Corea mediante el Fondo Corea-SICA.



Con el apoyo de:



La agenda se estructuró en dos bloques: resiliencia urbana con justicia socioespacial, y innovación habitacional para la equidad. La participación prevista fue de aproximadamente 120 personas, incluyendo una delegación internacional de al menos 30 participantes de países del SICA. El evento consolidó un espacio regional de intercambio de alto nivel y reafirmó el papel de Costa Rica y de la DVAH en agendas de cooperación, innovación y fortalecimiento institucional.

7.10.2. OEWG-H y ONU-Hábitat

La participación como representante país ante el Grupo Experto Intergubernamental sobre Vivienda Adecuada de ONU-Hábitat constituyó otro componente estratégico. Este espacio permitió aportar insumos sobre vivienda adecuada, asentamientos informales, seguridad de la tenencia, financiamiento habitacional, plataformas de conocimiento y hoja de ruta internacional 2025-2029. La participación presencial en la segunda sesión del OEWG-H, realizada en octubre de 2025 en Nairobi por invitación y patrocinio de ONU-Hábitat, fortaleció la presencia técnica de Costa Rica en un espacio multilateral especializado. También permitió vincular la agenda nacional con discusiones globales sobre sistemas de vivienda, indicadores, mejoramiento in situ, alquiler asequible, datos interoperables y vivienda como derecho humano.

7.10.3. Cooperación técnica y organismos internacionales

Durante el período se dio seguimiento a iniciativas con actores como SISCA, CCVAH, ONU-Hábitat, CEPAL, CAF, COSUDE, BID, UNOPS, AFD, GIZ y otros organismos. Entre los procesos relevantes se incluyen asistencia técnica en gestión del riesgo y emergencias; estudio de mercado de vivienda de alquiler; proyectos piloto de ciudades sostenibles y resilientes; asistencia técnica BID en Ciudades Solidarias; PEEB Cool; vivienda cooperativa y hábitat sostenible en Centroamérica; economía urbana circular; soluciones locales para reducción de riesgo de desastres; código de construcción para adaptación climática; y gestión para resultados aplicada al sector vivienda.



Dentro de esta línea, destaca el proyecto regional “Soluciones locales para la Reducción del Riesgo de Desastres en América Latina y el Caribe”, impulsado por ONU-Hábitat y financiado por la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (COSUDE). Mediante la CARTA-MIDEPLAN-ACI-0003-2026, del 8 de enero de 2026, MIDEPLAN informó al MIVAH que ONU-Hábitat, a través de su Oficina Subregional para México, Cuba y Centroamérica, había remitido oficialmente la propuesta con el propósito de invitar a Costa Rica a formar parte de los países beneficiarios. La iniciativa regional tendría una duración de cuatro años y, para Costa Rica, contemplaría un presupuesto de USD 526.179, destinado exclusivamente a asistencia técnica para fortalecimiento de capacidades institucionales, sin incluir adquisición de bienes o hardware.

El proyecto se estructura alrededor de tres resultados complementarios: integración de la reducción del riesgo de desastres en la planificación municipal; desarrollo de soluciones locales que incorporen reducción del riesgo en barrios vulnerables; y fortalecimiento de la gobernanza y las capacidades institucionales. Esta estructura dialoga directamente con varias líneas sustantivas de la DVAH, en particular Mi Barrio, gestión del riesgo, asentamientos informales, Escuela del Hábitat, organización comunitaria, planificación barrial, datos territoriales y fortalecimiento de gobiernos locales. La propuesta regional plantea como objetivo fortalecer la resiliencia de ciudades en Colombia, Ecuador, Perú, Bolivia, Costa Rica, Honduras, El Salvador y Cuba mediante el empoderamiento de gobiernos locales y comunidades en la reducción del riesgo de desastres, con el propósito de mejorar las condiciones de vida de barrios y poblaciones vulnerables y promover el desarrollo integral de la ciudad. Su teoría de cambio parte de la idea de que, si las ciudades cuentan con análisis de riesgos, herramientas de gestión, soluciones locales y capacidades fortalecidas, y si estos elementos se integran coordinadamente en las estrategias de desarrollo urbano, entonces podrán gestionar mejor sus riesgos y aumentar su resiliencia.

Desde la perspectiva del MIVAH y de la DVAH, esta cooperación representa una oportunidad estratégica por varias razones; primero, porque permitiría fortalecer capacidades municipales para incorporar información de riesgo en la planificación urbana; segundo, podría aportar asistencia técnica para pilotos barriales vinculados con Mi Barrio y asentamientos vulnerables; tercero, facilitaría el desarrollo de metodologías, datos y plataformas útiles para priorización territorial; cuarto, permitiría conectar la agenda nacional con redes regionales de resiliencia urbana, SICA, ONU-Hábitat, COSUDE y otros socios; quinto, reforzaría la transición desde una gestión de emergencias reactiva hacia una gestión preventiva, territorial y basada en evidencia. El valor de estas cooperaciones radica en su capacidad de aportar metodologías, financiamiento, conocimiento comparado, asistencia técnica, redes institucionales y posibilidades de pilotaje. Para la DVAH, el reto es asegurar que estas oportunidades se traduzcan en productos concretos, capacidades internas y continuidad institucional.

7.10.4. Participación en foros, paneles, conferencias y espacios técnicos de representación institucional

Además de los procesos formales de cooperación y representación internacional ya señalados, durante el período se participó en diversos foros, paneles, conferencias y espacios técnicos en representación del MIVAH. Estos espacios permitieron posicionar avances del país, compartir lecturas críticas sobre vivienda adecuada, hábitat y territorio, e intercambiar experiencias con actores internacionales, regionales, académicos, profesionales y sectoriales. La participación en estos espacios no tuvo un carácter meramente protocolario, en varios casos permitió conectar la



agenda nacional de vivienda y asentamientos humanos con discusiones más amplias sobre urbanización sostenible, género, participación comunitaria, densidad, resiliencia urbana, biodiversidad, financiamiento, gestión del suelo, vivienda social sostenible, gobiernos locales, informalidad urbana, cambio climático y derecho a la ciudad. También permitió visibilizar procesos impulsados por la DVAH, como Mi Barrio, la Política Nacional del Hábitat, la Escuela del Hábitat, el Modelo de Acompañamiento Social, VUIS, la gestión del riesgo, la diversificación de modalidades habitacionales y el fortalecimiento del SFNV.

Entre los espacios de participación y representación se destacan los siguientes:

Espacio	Tema central	Principales énfasis aportados desde el MIVAH
Mesa redonda OCDE sobre vivienda asequible, calidad urbana e inclusión	Relación entre políticas urbanas y objetivos de vivienda; apoyo de gobiernos nacionales y locales.	Se expuso que Costa Rica posee uno de los déficits habitacionales proporcionalmente más bajos de América Latina, pero mantiene desafíos estructurales asociados a articulación entre vivienda, suelo, planificación urbana, financiamiento mixto e informalidad. Se enfatizó la necesidad de diversificar modalidades, renovar y regularizar asentamientos, gestionar suelo estatal, fortalecer gestión del riesgo y promover financiamiento innovador.
Webinar internacional “Urban Spatial Planning for Biodiversity Conservation and Preservation”	Planificación urbana, biodiversidad, conservación y asentamientos humanos.	Se planteó la tensión entre los logros ambientales de Costa Rica y la crisis de sostenibilidad de sus ciudades; se abordó la expansión dispersa de la GAM, la persistencia de asentamientos informales, la necesidad de articular derecho a la ciudad, paisaje, ambiente sano, biodiversidad, infraestructura verde y azul, y la futura Agenda Nacional Urbano Ambiental.
Encuentros regionales “Construyendo el Futuro: Retos y oportunidades de la Vivienda Adecuada en Mesoamérica”	Vivienda adecuada, equidad de género y participación comunitaria.	Se participó en la mesa de diálogo sobre vivienda y equidad de género, destacando barreras económicas, legales, sociales y culturales que enfrentan las mujeres para acceder a vivienda adecuada; el papel de mujeres jefas de hogar; la importancia de cuidado, equipamientos, espacios públicos seguros, liderazgo comunitario, MAS, Escuela del Hábitat, Mi Barrio y Política Nacional del Hábitat.



Espacio	Tema central	Principales énfasis aportados desde el MIVAH
Mesa de diálogo sobre políticas públicas, arquitectura sostenible y déficit habitacional	Relación entre vivienda, sostenibilidad ambiental, arquitectura y reducción del déficit.	Se destacó que la vivienda social sostenible exige integrar planificación, gestión del suelo, eficiencia energética, materiales de bajo impacto, reducción de huella de carbono, certificaciones ambientales, resiliencia, diseño bioclimático, densificación y mejor localización urbana.
Evento “Densidad y Resiliencia Urbana”, CTBUH Costa Rica	Densidad, resiliencia urbana, verticalidad sostenible y revitalización urbana.	La agenda incluyó un panel sobre densidad y resiliencia en las ciudades, con participación de actores profesionales, académicos e internacionales. Este espacio permitió vincular la discusión de densificación, regeneración urbana y resiliencia con la agenda de vivienda adecuada y desarrollo urbano sostenible.
Segunda sesión del OEWG-H de ONU-Hábitat, Nairobi	Vivienda adecuada, asentamientos informales, seguridad de la tenencia, financiamiento y hoja de ruta 2025-2029.	Se dio continuidad a la representación país ante el grupo experto intergubernamental, con énfasis en sistemas de vivienda, mejoramiento in situ, datos interoperables, alquiler asequible, seguridad de la tenencia, plataforma de conocimiento y articulación con la agenda de la DVAH.
FURSICA 2025 y espacios del CCVAH	Vivienda y hábitat adecuados en Centroamérica y República Dominicana.	Se coordinó técnicamente el foro regional en el marco de la Presidencia Pro Témpore del CCVAH, con énfasis en resiliencia urbana con justicia socioespacial e innovación habitacional para la equidad.
HábitatFest 2025	Gestión del conocimiento, vivienda, hábitat, asentamientos informales, emergencias, personas adultas mayores, mujeres indígenas y acompañamiento social.	Se coordinó un espacio institucional de socialización de productos, reflexión técnica y visibilización del valor público generado por la DVAH, articulando equipos internos, instituciones del sector, academia y actores externos.

Además de la participación puntual en espacios de diálogo, la DVAH generó múltiples aportes técnicos a raíz de solicitudes, consultas y requerimientos vinculados con la OCDE, incluyendo revisión de informes, documentos comparados y reportes de otras naciones en materias relacionadas con vivienda, desarrollo urbano, asequibilidad, planificación territorial, gobernanza multinivel, financiamiento, atención del déficit habitacional y articulación entre políticas urbanas y habitacionales. También se remitieron insumos para actualizar información sobre políticas



públicas, procesos, programas, proyectos, datos sectoriales, avances normativos e instrumentos vigentes del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio en Costa Rica.

Estos espacios fortalecieron la presencia técnica del MIVAH y permitieron posicionar una visión de vivienda adecuada entendida como parte de sistemas urbanos, ambientales, sociales y territoriales más amplios. La representación institucional sostuvo una línea argumental coherente: no basta con producir unidades habitacionales; es necesario producir hábitats adecuados, seguros, integrados, resilientes, sostenibles y socialmente inclusivos. Además, se consolidó una narrativa de transición conceptual, desde una política centrada en el subsidio y la unidad habitacional hacia una política orientada a sistemas de vivienda, gestión territorial, inclusión, diversidad de soluciones, sostenibilidad ambiental, datos, gobernanza multinivel y valor público, línea que resulta consistente con los principales procesos impulsados por la DVAH durante el período y refuerza la importancia de mantener una presencia activa del Ministerio en espacios nacionales, regionales e internacionales de intercambio técnico.



8. Aportes específicos de los departamentos de la DVAH

8.1. Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social

El Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social (DDIS) cumplió un papel fundamental en la incorporación de la dimensión social, comunitaria, participativa y socioterritorial dentro de los procesos de la DVAH. Su aporte fue especialmente relevante porque muchos de los desafíos habitacionales no pueden ser comprendidos únicamente desde variables físicas, constructivas o financieras. La vivienda y el hábitat son también realidades sociales atravesadas por organización comunitaria, redes de apoyo, trayectorias familiares, condiciones de vulnerabilidad, conflictos, liderazgos, arraigos, formas de convivencia y expectativas de futuro.

Durante el período, el DDIS aportó a diagnósticos socioterritoriales, acompañamiento comunitario, procesos participativos, lectura social de asentamientos informales, abordaje de organizaciones pro vivienda, personas adultas mayores, Escuela del Hábitat, procesos de sensibilización, enfoque de género y articulación con actores sociales, académicos e institucionales. Su trabajo permitió que las propuestas técnicas de la DVAH incorporaran una lectura más completa de las condiciones de vida de las poblaciones atendidas. Una de sus contribuciones más relevantes fue el fortalecimiento de la metodología de diagnóstico socioterritorial. Esta línea permite caracterizar comunidades, asentamientos, grupos organizados o territorios prioritarios desde variables sociales, espaciales, económicas, organizativas e institucionales. La metodología aplicada en experiencias como Río Cuarto y otros procesos territoriales aportó insumos para orientar intervenciones, identificar necesidades, reconocer actores locales y producir recomendaciones más pertinentes.

El DDIS también tuvo participación directa en el Modelo Mi Barrio y en el trabajo asociado a asentamientos informales. Su aporte consistió en incorporar criterios sociales, comunitarios y participativos dentro de procesos de priorización, diagnóstico, acompañamiento y seguimiento, en territorios como San Jorge, Calle Mora, Sinaí, La Carpio y otros casos priorizados, en los que la lectura social fue indispensable para comprender no solo las condiciones materiales, sino también los vínculos comunitarios, las formas de organización, las tensiones y las posibilidades de concertación.

En materia de personas adultas mayores, el DDIS contribuyó a consolidar una línea de trabajo estratégica para el Ministerio, participó en la elaboración de lineamientos y criterios para vivienda comunitaria, centros diurnos y hábitat adecuado para esta población; aportó al análisis de necesidades sociales y de cuidado; acompañó procesos de coordinación con instituciones y gobiernos locales; y apoyó la construcción de una mirada que entiende la vivienda para personas adultas mayores como parte de un sistema de autonomía, accesibilidad, convivencia y apoyo territorial.

El Departamento también fue clave en la coordinación de la Escuela del Hábitat. Su participación permitió desarrollar contenidos, procesos formativos, actividades de sensibilización y metodologías de trabajo con comunidades, instituciones y actores territoriales. Desde esta línea,



contribuyó a que este programa no se entendiera únicamente como un espacio de capacitación, sino como una plataforma de apropiación social de la política pública y de fortalecimiento de capacidades.

Otra línea importante fue el aporte al enfoque de género y a la atención de poblaciones en condición de vulnerabilidad. Durante el período, la DVAH participó en procesos vinculados con mujeres indígenas, comunidades afectadas por emergencias, personas adultas mayores, familias en asentamientos informales y población organizada en torno a demandas de vivienda. En todos estos casos, el DDIS aportó criterios para comprender cómo las condiciones de vivienda y hábitat afectan de manera diferenciada a distintos grupos.

8.2. Departamento de Análisis Técnico de Vivienda

El Departamento de Análisis Técnico de Vivienda (DATV) aportó el componente técnico, constructivo, territorial, proyectual y de gestión del riesgo necesario para sostener buena parte de los procesos estratégicos de la DVAH. Su trabajo permitió analizar condiciones físicas de vivienda y asentamientos, revisar criterios técnicos, participar en la formulación de lineamientos, apoyar procesos de intervención territorial y contribuir a la modernización de instrumentos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Durante el período, el DATV tuvo participación relevante en diversos procesos y proyectos, lo que permitió conectar la lectura social y territorial con criterios técnicos de viabilidad, diseño, infraestructura, riesgo, habitabilidad y calidad. En gestión del riesgo, el DATV tuvo una participación central, contribuyendo a procedimientos, capacitaciones, evaluación rápida de viviendas ante emergencia, análisis de daños, orientación técnica y coordinación con instituciones vinculadas a la atención de emergencias y recuperación habitacional. Su trabajo permitió fortalecer la capacidad de la DVAH para responder a familias afectadas por eventos naturales, riesgo inminente o procesos de reasentamiento involuntario.

El DATV también aportó de manera significativa a la línea de personas adultas mayores, desde criterios arquitectónicos, técnicos y funcionales, participó en el desarrollo de lineamientos generales para el diseño del hábitat adecuado dirigido a esta población, así como en prototipos de vivienda comunitaria, centros diurnos y esquemas integrados de cuidado. Esta participación permitió traducir principios de accesibilidad, autonomía, seguridad y bienestar en criterios espaciales y de diseño.

En el fortalecimiento del SFNV, el DATV participó en la coordinación y revisión de especificaciones técnicas y anexos del Decreto Ejecutivo N.º 45094, así como en discusiones sobre tipologías, calidad constructiva, adaptación climática, sostenibilidad, fiscalización, estandarización y pertinencia territorial de los proyectos. Este aporte resultó relevante para actualizar criterios técnicos y facilitar una mejor articulación entre MIVAH, BANHVI, entidades autorizadas, empresas desarrolladoras y otros actores del sistema.

En las agendas emergentes de diversas modalidades y tipologías habitacionales, el DATV contribuyó a pensar tipologías, modelos, posibilidades de densificación, reciclaje urbano, uso eficiente de suelo, mezcla de usos y criterios de diseño para nuevas modalidades habitacionales. Su participación fue importante para evitar que estas agendas quedaran únicamente en el plano conceptual, acercándolas a condiciones de factibilidad técnica.



En síntesis, el DATV aportó rigor técnico, lectura constructiva y territorial, análisis de viabilidad, criterios de diseño y capacidad de respuesta ante riesgo y emergencia. Su trabajo permitió que las propuestas de la DVAH tuvieran sustento técnico y pudieran traducirse en instrumentos, lineamientos y rutas de intervención más sólidas.

8.3. Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad

El Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad (DOVC) cumplió un papel estratégico en la relación de la DVAH con la ciudadanía, las familias beneficiarias, los proyectos habitacionales, las entidades del SFNV y los procesos de acompañamiento social. Su trabajo conectó la dimensión institucional con la experiencia concreta de las personas que solicitan información, enfrentan barreras de acceso, habitan proyectos de vivienda social o requieren orientación sobre rutas posibles de atención.

Durante el período, el DOVC aportó en orientación ciudadana, atención de consultas, gestión de información sobre el SFNV, seguimiento a proyectos habitacionales, implementación del Modelo de Acompañamiento Social, calidad de proyectos, variable social, atención a condominios de interés social, campañas informativas, encuentros ciudadanos, SIPROVIS y coordinación con actores del sistema. Una de sus líneas más visibles fue la atención ciudadana. A través de la plataforma Contáctenos, sesiones informativas, actividades territoriales y coordinación con BANHVI, municipalidades e instituciones, el DOVC apoyó la orientación de personas y grupos interesados en conocer requisitos, alternativas y rutas de acceso a vivienda. El DOVC también participó en encuentros ciudadanos y campañas territoriales en distintas comunidades.

En relación con el Modelo de Acompañamiento Social, el DOVC tuvo un papel protagónico. El MAS se vincula directamente con la calidad social de los proyectos habitacionales y con la sostenibilidad de la inversión pública. Desde el Departamento se aportó a la conceptualización, socialización, capacitación, articulación con personas gestoras sociales y seguimiento a procesos vinculados con convivencia, organización comunitaria, mantenimiento, educación financiera y gestión ambiental. La experiencia del DOVC en condominios de interés social y proyectos habitacionales permitió identificar situaciones de conflicto, retos de convivencia, necesidades de capacitación y oportunidades de mejora.

El Departamento también contribuyó al seguimiento y actualización de SIPROVIS, así como a la consolidación de información sobre proyectos de vivienda de interés social. Esta función resulta clave para mejorar la trazabilidad de proyectos, apoyar la toma de decisiones y generar insumos sobre el estado de los procesos vinculados con el SFNV.

En materia de calidad, aportó criterios, observaciones y experiencias relacionadas con las condiciones de habitabilidad, acompañamiento social, uso de áreas comunes, administración de proyectos y necesidades posteriores a la entrega de soluciones habitacionales. Este conocimiento práctico es indispensable para retroalimentar la formulación de lineamientos y mejorar la calidad integral de las intervenciones.

En síntesis, el DOVC aportó cercanía con la ciudadanía, conocimiento operativo del SFNV, experiencia en proyectos habitacionales, orientación, seguimiento a calidad y liderazgo en



acompañamiento social. Su trabajo permitió mantener un vínculo directo entre la gestión técnica de la DVAH y las necesidades concretas de familias, comunidades y actores del sistema.

8.4. Equipo de apoyo directo a la Dirección

Además del trabajo departamental, la gestión de la DVAH contó con un equipo de apoyo directo al Director que resultó indispensable para sostener la agenda estratégica y operativa del período. Este equipo acompañó procesos de coordinación, sistematización, seguimiento, preparación de insumos, gestión documental, articulación interna, apoyo administrativo, comunicación técnica y enlace con otras dependencias institucionales. Este apoyo fue especialmente relevante por la cantidad y diversidad de procesos simultáneos. La Dirección debió responder a requerimientos de los Despachos, coordinar con jefaturas, preparar insumos para cooperación internacional, organizar reuniones interinstitucionales, dar seguimiento a procesos territoriales, revisar documentos, preparar presentaciones, consolidar matrices, atender solicitudes externas, coordinar actividades y mantener trazabilidad de productos.

En ese contexto, el equipo de apoyo permitió ordenar la agenda, mantener comunicación con departamentos, sistematizar información, preparar insumos, acompañar reuniones, gestionar evidencias y dar continuidad a procesos transversales. Este aporte suele ser menos visible que los productos técnicos finales, pero resulta esencial para que la gestión institucional funcione. La participación de perfiles vinculados con arquitectura, geografía, antropología, administración y gestión permitió fortalecer una mirada integrada, coordinando y apoyando procesos como el Modelo Mi Barrio, RNAI, gestión del conocimiento, cooperación internacional, vivienda municipal, seguimiento de procesos, elaboración de informes, HábitatFest, coordinación interna y preparación de contenidos estratégicos.

También debe destacarse el papel del soporte administrativo, que permitió llevar trámites, cumplimientos coordinación documental, apoyo a reuniones, seguimiento a gestiones internas y organización cotidiana de la Dirección. En una unidad con alta carga técnica, el soporte administrativo adecuado es una condición para que los equipos profesionales puedan concentrarse en sus tareas sustantivas. En síntesis, el equipo de apoyo directo a la Dirección funcionó como un componente articulador y facilitador. Su aporte fue clave para conectar agendas, ordenar información y sostener la continuidad operativa de la Dirección.

8.5. Retos departamentales y necesidades de fortalecimiento

Aunque el período permitió avances relevantes, también evidenció retos importantes para los departamentos y el equipo de Dirección. La carga de trabajo fue alta y muchas veces superior a la capacidad instalada, los procesos estratégicos crecieron en complejidad, mientras las demandas operativas continuaron aumentando. La atención de emergencias, las solicitudes ciudadanas, la revisión de instrumentos, la cooperación internacional, las actividades de capacitación y la producción documental exigieron esfuerzos simultáneos.

Entre los principales retos se identifican los siguientes:

- Fortalecer la capacidad instalada de los departamentos, especialmente ante nuevas agendas como Mi Barrio, gestión del conocimiento, vivienda municipal, VUIS y gestión del riesgo.



- Consolidar mecanismos de coordinación interdepartamental permanentes, con agendas, responsables, productos y plazos claros.
- Mejorar herramientas de gestión documental, trazabilidad y acceso a información.
- Asegurar formación continua en enfoques emergentes: vivienda adecuada, cambio climático, gestión del riesgo, innovación financiera, participación, datos geoespaciales y nuevas modalidades habitacionales.
- Evitar la sobrecarga de personas clave, distribuyendo responsabilidades y documentando procesos.
- Fortalecer el soporte administrativo, tecnológico y jurídico para productos complejos.
- Mantener actualizados los procedimientos y asegurar su apropiación por parte de los equipos.

El fortalecimiento departamental debe verse como una condición para la continuidad de los procesos sustantivos. Dado que la DVAH asume una agenda cada vez más estratégica para el MIVAH, requiere capacidades humanas, tecnológicas, administrativas y metodológicas acordes con esa responsabilidad.



9. Coordinación interna, cultura organizacional y fortalecimiento del equipo humano

Durante el período 2025-2026, la gestión interna de la DVAH se fundamentó en una coordinación permanente entre la Dirección General, las jefaturas departamentales, los equipos técnicos y el equipo de apoyo al Director. Esta articulación permitió ordenar prioridades, distribuir responsabilidades, revisar productos, atender requerimientos de los Despachos, dar seguimiento a procesos estratégicos y responder a demandas externas, muchas veces en un contexto de alta presión operativa y cambios constantes de prioridad. La coordinación cotidiana se desarrolló mediante reuniones de seguimiento, intercambios bilaterales, revisión de documentos, elaboración de matrices, participación en comisiones, seguimiento de avances PAO y acompañamiento a productos estratégicos. Uno de los principales retos fue equilibrar las tareas planificadas con requerimientos emergentes, incluyendo solicitudes de jerarcas, consultas externas, emergencias, procesos de cooperación, actividades públicas, revisiones normativas y situaciones territoriales imprevistas. Esta condición exigió flexibilidad, capacidad de reordenamiento y una comunicación interna constante.

Una de las principales fortalezas de la DVAH fue su carácter interdisciplinario, ya que el equipo integró perfiles de arquitectura, ingeniería, sociología, psicología, trabajo social, geografía, antropología, administración, recursos humanos, gerontología y apoyo administrativo; esta diversidad permitió abordar los problemas de vivienda y hábitat desde múltiples perspectivas, reconociendo que procesos como Mi Barrio, gestión del riesgo, MAS, personas adultas mayores, La Carpio o ATENEA requieren integrar análisis técnico, lectura social, orientación ciudadana, gestión territorial, acompañamiento comunitario y coordinación institucional. El trabajo interdisciplinario no se asumió como una simple suma de profesiones, sino como una forma de gestión basada en diálogo, confianza, corresponsabilidad y claridad de objetivos comunes.

También se procuró reforzar el sentido de misión del equipo, conectando el trabajo cotidiano con una ética de servicio público, sensibilidad social, responsabilidad técnica y generación de valor público. En ese marco, el mensaje frecuente sintetizó una orientación institucional relevante, que es sostener el rumbo en medio de la transición, cuidar la calidad del trabajo, fortalecer la colaboración, actuar con serenidad y recordar que las instituciones permanecen por la legitimidad que les otorgan sus resultados, su integridad y su capacidad de servir al bien común.

La transición institucional fue asumida como una oportunidad para ordenar, documentar y preservar los procesos sustantivos. En lugar de entender el cierre de gestión como una interrupción, se procuró dejar informes, matrices, instrumentos, rutas críticas, recomendaciones y productos debidamente sistematizados. Como parte de ese esfuerzo, se elaboró una matriz de traslado de información y delegación preliminar de procesos, orientada a identificar líneas de trabajo que deberán mantenerse activas después del cierre de la administración, así como posibles enlaces técnicos o equipos con conocimiento acumulado.

También se promovieron espacios de intercambio, aprendizaje y cohesión. Algunos tuvieron carácter técnico, otros incorporaron una dimensión más humana, vinculada con el sentido del trabajo institucional. La comunicación interna fue un aspecto crítico, y un aprendizaje relevante



es que la comunicación debe apoyarse en herramientas claras. El período evidenció, además, la necesidad de fortalecer la sostenibilidad organizacional. La agenda de la DVAH creció en volumen y complejidad, incorporando líneas como Mi Barrio, RNAI, La Carpio, MAS, gestión del riesgo, PROERI, personas adultas mayores, vivienda municipal, VUIS, vivienda cooperativa, ATENEA, HábitatFest, Escuela del Hábitat, cooperación internacional, OEWG-H y FURSICA, entre otras. Esta expansión confirma la relevancia estratégica de la Dirección, pero también plantea riesgos de sobrecarga si no se fortalecen recursos humanos, soporte administrativo, herramientas tecnológicas, capacitación continua y mecanismos claros de priorización.

Por ello, el fortalecimiento del equipo humano debe considerarse una condición para la continuidad de los procesos sustantivos. Se recomienda mantener reuniones periódicas entre Dirección y jefaturas, consolidar espacios generales de equipo, fortalecer herramientas compartidas de seguimiento, mejorar la gestión documental, distribuir responsabilidades de manera equilibrada, promover equipos de respaldo, impulsar capacitación continua, fortalecer la inducción interna, gestionar apoyo administrativo, tecnológico y jurídico, y sostener una cultura de respeto, colaboración, sensibilidad social y orientación al valor público. El principal aprendizaje organizacional puede resumirse en la idea de que la calidad de la política pública depende también de la calidad del equipo que la produce. Fortalecer la DVAH implica fortalecer a sus personas, sus vínculos, sus herramientas, sus métodos de trabajo y su sentido de misión.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA

Dirección de Vivienda y
Asentamientos Humanos 2026

"Tenemos la claridad,
convicción y compromiso de
que con trabajo en equipo,
sensibilidad y apertura,
podemos cumplir con las
metas que otorgan
reconocimiento y satisfacción
en el personal institucional,
revalorizando así nuestro
quehacer y fortaleciendo el
valor público." (DVAH 2026)



10. Planificación, PAO, presupuesto y control interno

La DVAH desarrolló una agenda amplia con múltiples líneas estratégicas y operativas. Para sostenerla, fue necesario articular los productos sustantivos con el Plan Estratégico Institucional, el Plan Anual Operativo, el Programa 811 (Proyección a la Comunidad), las matrices de cumplimiento, el Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI), los requerimientos de control interno y los procesos de seguimiento a disposiciones y recomendaciones de auditoría. Esta articulación permitió ordenar prioridades, documentar avances, reportar resultados y dejar evidencia institucional de la gestión realizada.

El Programa 811 constituye el ámbito programático-presupuestario dentro del cual se ubica la mayor parte de la gestión operativa y sustantiva de la DVAH. Este programa articula metas, recursos, productos y actividades vinculadas con atención ciudadana, acompañamiento técnico, análisis de vivienda y asentamientos humanos, procesos territoriales, orientación, gestión de riesgos, diagnósticos, políticas, modelos, lineamientos y apoyo a la rectoría institucional. Durante 2025, el Programa contó con un presupuesto final de ₡661,26 millones. De ese monto, se ejecutaron ₡646,91 millones, para un nivel de ejecución presupuestaria de 97,83%. Esta unidad gestora representó el 9,14% del presupuesto institucional del MIVAH y mostró un desempeño superior al promedio global institucional, que fue de 97,42%.

Programa	Presupuesto final 2025	Monto ejecutado	Ejecución presupuestaria	Participación en presupuesto institucional
811-00 Proyección a la Comunidad	₡661,26 millones	₡646,91 millones	97,83%	9,14%

Estos resultados permiten afirmar que la DVAH mantuvo una ejecución presupuestaria alta y consistente con el cumplimiento de sus metas programáticas. Aunque la mayor parte del presupuesto del Programa 811 corresponde a rubros necesarios para sostener operación, remuneraciones y funcionamiento institucional, la ejecución refleja capacidad de gestión administrativa, seguimiento y coordinación con las unidades de soporte financiero. Y el dato presupuestario debe interpretarse junto con la complejidad sustantiva de que esta Dirección no se limita a ejecutar recursos, sino que lleva simultáneamente procesos estratégicos, territoriales, sociales, técnicos, normativos y de cooperación.

En la evaluación anual del PAO 2025, el Programa obtuvo un resultado ponderado de 100%, con cumplimiento alto en sus 10 metas, lo que evidencia un desempeño programático sólido, especialmente si se considera que muchas de las acciones de la DVAH dependen de articulaciones externas, procesos territoriales complejos, información proveniente de otras instituciones, coordinación con gobiernos locales, actores del SFNV, cooperación internacional y comunidades.

Programa	Metas PAO 2025	Resultado anual
811: Proyección a la Comunidad	10 metas	100% de cumplimiento ponderado



En el período reportado, las metas PAO estuvieron asociadas con actividades y productos que aportaron a la rectoría técnica, la atención ciudadana, la orientación a población, el fortalecimiento de capacidades, el seguimiento a procesos territoriales, la producción de instrumentos y la coordinación interinstitucional. Durante 2026, la DVAH continuó dando seguimiento a metas y productos en curso, con especial atención a procesos que venían avanzando desde 2025 y que requerían continuidad, como la implementación del Modelo Mi Barrio, actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales, gestión del riesgo, Escuela del Hábitat, Modelo de Acompañamiento Social, atención ciudadana, seguimiento a PROERI, vivienda municipal, VUIS, personas adultas mayores, HábitatFest, gestión del conocimiento y cooperación internacional.

La experiencia del período evidencia que los instrumentos de planificación deben seguir adaptándose a la naturaleza real del trabajo de la DVAH. Algunas metas son de fácil cuantificación, como actividades realizadas, consultas atendidas o productos entregados, pero otras se refieren a procesos de articulación, incidencia técnica, acompañamiento territorial o fortalecimiento institucional cuyo valor no siempre se captura adecuadamente mediante indicadores simples. Para futuros ciclos, se recomienda revisar la formulación de metas e indicadores para reflejar mejor resultados cualitativos, trazabilidad, incidencia y valor público generado.

La ejecución presupuestaria de 97,83% evidencia un desempeño eficiente en el uso de los recursos asignados al Programa. La DVAH procuró hacer uso responsable de los recursos disponibles en un contexto de limitaciones presupuestarias y creciente demanda de productos técnicos, situación que exigió priorización, coordinación interna, articulación con otras unidades, uso estratégico de cooperación, aprovechamiento de capacidades existentes y apoyo de alianzas con academia, organismos internacionales y gobiernos locales. La eficiencia presupuestaria se expresó, entre otros aspectos, en la capacidad de ejecutar procesos de alto valor institucional con recursos limitados.

Se dio seguimiento a procesos de autoevaluación, identificación de riesgos, elaboración y remisión de matrices, y atención de planes de acción vinculados con la Dirección y sus departamentos. Esto permitió reconocer áreas de mejora y mantener actualizada la información requerida por las instancias institucionales responsables. Entre los temas de control interno con mayor relevancia para la DVAH se identifican:

- Documentación y trazabilidad de procesos.
- Gestión de evidencias para PAO, informes, auditoría y control interno.
- Claridad de responsabilidades en procesos interdepartamentales.
- Formalización de procedimientos y protocolos.
- Archivo y conservación de productos técnicos.
- Seguimiento a acuerdos, matrices y compromisos interinstitucionales.
- Continuidad de procesos ante cambios de personal o de administración.
- Gestión de información sensible sobre familias, asentamientos, proyectos y emergencias.
- Articulación con unidades administrativas, jurídicas, tecnológicas y de planificación.

El principal avance del período en esta materia fue la formalización de procedimientos y protocolos, que reducen la dependencia de arreglos informales y facilitan la continuidad. Sin embargo, persisten retos relacionados con la apropiación efectiva de los instrumentos, su



actualización periódica, el fortalecimiento del archivo institucional y la implementación de sistemas que permitan recuperar información de manera más eficiente.

El Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional permitió identificar y dar seguimiento a riesgos asociados a la gestión de la DVAH y sus departamentos. Durante el período se remitieron matrices de riesgo de la Dirección y de sus unidades en cumplimiento de los requerimientos institucionales. Entre los riesgos operativos se encuentran pérdida de información, debilidades de archivo, sobrecarga de trabajo, falta de respaldo en procesos críticos, dependencia de personas específicas, retrasos en productos, ausencia de herramientas tecnológicas suficientes y dificultades de coordinación. Entre los riesgos estratégicos se encuentran la discontinuidad de modelos como Mi Barrio, insuficiencia de recursos para gestión del riesgo, débil seguimiento a procesos territoriales y falta de consolidación de nuevas modalidades habitacionales. Por ello, se recomienda que el SEVRI avance hacia una lectura más vinculada con procesos estratégicos; no basta con identificar riesgos administrativos generales, es necesario asociar riesgos a procesos concretos como RNAI, La Carpio, MAS, PROERI, vivienda municipal, Escuela del Hábitat, SIPROVIS, transferencias de capital y cooperación internacional, entre otros.

En cuanto a gestión documental, se produjo y gestionó informes, matrices, oficios, minutas, presentaciones, bases de datos, lineamientos, procedimientos, protocolos, carteles de consultoría, insumos de cooperación, documentos de política pública, materiales de capacitación y reportes de seguimiento. Una de las principales preocupaciones de la gestión fue evitar que ese conocimiento quedara disperso, para lo cual se reforzó la importancia de ordenar carpetas, consolidar matrices, conservar versiones finales, documentar acuerdos y centralizar evidencias. El proyecto Atenea se vincula directamente con esta necesidad. Su objetivo de centralizar, sistematizar y facilitar la recuperación de información institucional responde a una debilidad estructural común en muchas unidades públicas, como la acumulación de conocimiento sin mecanismos ágiles de consulta y reutilización. La oficialización del procedimiento DVAH-PRO-0001-2026 para la actualización de información en el Sistema ATENEA refuerza esta línea al establecer una periodicidad trimestral de actualización, responsabilidades de jefaturas o personas enlace, rol de la persona gestora del conocimiento, uso de documentos maestros, aplicación de OCR, actualización de versiones en NotebookLM y comunicación formal al equipo. La continuidad de Atenea debe considerarse prioritaria, ya que puede transformar la gestión documental en gestión activa del conocimiento.



11. Seguimiento a disposiciones, recomendaciones de auditoría y asuntos administrativos relevantes

Durante el período febrero 2025 - mayo 2026, la Dirección sostuvo acciones orientadas a atender recomendaciones de Auditoría Interna que estaban pendientes, así como otras nuevas, y a fortalecer la formalización de procedimientos, mejorar el seguimiento a transferencias de capital, ordenar la gestión documental y consolidar instrumentos que permitan mayor claridad de responsabilidades y trazabilidad. Esta labor no siempre tiene visibilidad pública, pero es indispensable para proteger la calidad institucional y reducir riesgos de gestión.

Se dio seguimiento a requerimientos y recomendaciones de Auditoría Interna relacionadas con procesos históricos y actuales de la Dirección. Entre los temas relevantes se encuentran la atención a observaciones sobre transferencias de capital, formalización de actividades de seguimiento y control, fortalecimiento de evidencias documentales, actualización de procedimientos, mejora de mecanismos de trazabilidad y atención de estudios específicos sobre el Modelo Mi Barrio y la Política Nacional del Hábitat.

En el informe de gestión 2022-2023 ya se había identificado que una de las principales recomendaciones de Auditoría Interna se relacionaba con la necesidad de formalizar actividades de seguimiento y control de proyectos ejecutados por el BANHVI por concepto de Bono Colectivo y Artículo 59 de la Ley del SFNV, involucrando a distintas instancias del MIVAH según sus competencias. También se había señalado la conveniencia de realizar diagnósticos documentales sobre transferencias de capital vinculadas con proyectos objeto de seguimiento. Durante el período actual, esa línea evolucionó hacia la oficialización de un procedimiento institucional para la ejecución, seguimiento y fiscalización de transferencias de capital del MIVAH. Este instrumento fue desarrollado colaborativamente por varias instancias del Ministerio, bajo coordinación de la Dirección Administrativa Financiera, con participación de la DVAH. Su oficialización representa un avance importante porque contribuye a clarificar responsabilidades, ordenar rutas de seguimiento y reducir vacíos de control.

Adicionalmente, la DVAH atendió requerimientos de información asociados al estudio de Auditoría Interna sobre el Modelo Mi Barrio, aportando evidencia documental sobre eficacia, mejoramiento barrial y participación ciudadana en procesos piloto.

Se atendió, además, el requerimiento MIVAH-AI-0040-2026, mediante el cual Auditoría Interna solicitó información para el “Estudio sobre el avance en la implementación de la Política Nacional del Hábitat” (AO-ESP-001-2026). Dicho requerimiento se enfocó en cuatro grandes áreas: cálculo del déficit habitacional; modelos VUIS, Bono RAMT y alquileres; regularización y titulación; y actualización normativa sostenible. La respuesta de la DVAH se remitió mediante oficio MIVAH-DVMVAH-DVAH-0196-2026, de 28 de abril de 2026, organizada conforme a los apartados solicitados y con matriz de anexos.

El seguimiento a auditoría debe continuar como una tarea institucional prioritaria. Se recomienda mantener la matriz específica de recomendaciones y requerimientos aplicables a la DVAH, con indicación de origen, disposición o solicitud, acción requerida, responsable, estado, evidencia,



fecha de actualización y próximos pasos. Esta matriz debe revisarse periódicamente con jefaturas y con las unidades institucionales competentes.

Las transferencias de capital constituyen un tema administrativo y técnico de alta relevancia para el MIVAH y para la DVAH. Históricamente, han existido desafíos relacionados con la documentación, trazabilidad, seguimiento y claridad de competencias sobre proyectos financiados o vinculados con recursos transferidos. La atención de estos desafíos requiere distinguir con precisión las funciones de la DVAH frente a las competencias de otras instancias, especialmente BANHVI, DAF, DGIT, Despachos, municipalidades u otros entes ejecutores. Durante el período se avanzó en la formalización del procedimiento MIVAH-DMVAH-PRO-0001-2026 (Ejecución, Seguimiento y Fiscalización de las Transferencias de Capital del MIVAH). Este procedimiento debe entenderse como una respuesta institucional a la necesidad de ordenar procesos, documentar responsabilidades y fortalecer mecanismos de control. El papel de la DVAH en esta materia debe mantenerse dentro de sus competencias de rectoría técnica, seguimiento, análisis, verificación de información y apoyo a decisiones jerárquicas. La Dirección no debe asumir funciones que corresponden formalmente a otros entes ejecutores o fiscalizadores, pero sí puede contribuir con información técnica, sistemas de seguimiento, criterios, reportes y alertas institucionales. En este ámbito, SIPROVIS constituye una herramienta de apoyo relevante. El sistema permite centralizar información sobre proyectos de vivienda de interés social financiados por el SFNV, clasificarlos según fase, etapa, modalidad, tipología y programa, identificar obstáculos, facilitar seguimiento y brindar información verificada a autoridades, instituciones o ciudadanía. Durante el período se oficializó además el procedimiento DOVC-PRO-0001-2026 para la actualización de SIPROVIS por medio de personas funcionarias MIVAH distintas al equipo técnico constructivo del DOVC.

Se recomienda que la gestión de transferencias de capital continúe articulada con SIPROVIS, expedientes documentales, matrices de seguimiento y procesos de control interno. También se recomienda definir con claridad qué información debe actualizar la DVAH, qué información corresponde a BANHVI u otras entidades, qué reportes deben elevarse a jefarcas y qué mecanismos permiten verificar el avance de proyectos sin generar duplicidades de funciones.

Procedimientos, protocolos e instrumentos oficializados

Uno de los principales avances del período fue la formalización de 15 instrumentos operativos vinculados directa o indirectamente con la DVAH. Este esfuerzo permitió transformar prácticas acumuladas, aprendizajes técnicos y necesidades de gestión en documentos institucionales estables, trazables y transferibles. La lista consolidada de instrumentos oficializados es la siguiente:

Código	Nombre / descripción
DVAH-PRO-0001-2025	Procedimiento general para la capacitación en gestión del riesgo y asentamientos humanos.
DVAH-PRO-0002-2025	Procedimiento de capacitación para la evaluación rápida de viviendas ante una emergencia.
DVAH-PRO-0003-2025	Procedimiento para la capacitación desde la perspectiva físico-social para la orientación e información a la población afectada en su vivienda por un evento.



Código	Nombre / descripción
DVAH-PRO-0004-2025	Procedimiento de capacitación en gestión del riesgo con enfoque de género.
DDIS-PRO-0001-2025	Elaboración de diagnósticos socioterritoriales.
DDIS-PRO-0002-2025	Ejecución de acciones de capacitación y sensibilización en el marco del Programa de la Escuela del Hábitat.
DDIS-PRO-0003-2025	Participación adecuada de personas funcionarias en equipos interinstitucionales.
DDIS-PRO-0004-2025	Revisión y aportes a propuestas de instrumentos de política pública.
DDIS-PRO-0005-2025	Elaboración de diagnósticos poblacionales orientados a la identificación de necesidades habitacionales en los distintos territorios.
DVAH-PRO-0005-2025	Actualización permanente de la base de datos de asentamientos informales de Costa Rica.
DVAH-PRO-0001-2025	Protocolo para la actualización permanente de la base de datos de asentamientos informales en Costa Rica.
DDIS-GM-0001-2026	Articulación interinstitucional en la atención de asentamientos humanos: orientaciones para la activación y conducción del proceso interinstitucional.
DVAH-PRO-0001-2026	Actualización de información en el Sistema ATENEA.
DOVC-PRO-0001-2026	Actualización de SIPROVIS por medio de personas funcionarias MIVAH distintas al equipo técnico constructivo del DOVC.
MIVAH-DMVAH-PRO-0001-2026	Ejecución, Seguimiento y Fiscalización de las Transferencias de Capital del MIVAH.

La oficialización de estos instrumentos fortalece el marco operativo de la Dirección por varias razones. La guía metodológica DDIS-GM-0001-2026 aporta una ruta específica para ordenar la activación y conducción de procesos interinstitucionales en asentamientos humanos, complementando el Modelo Mi Barrio desde el momento inicial de articulación. El procedimiento DVAH-PRO-0001-2026, por su parte, formaliza la actualización periódica del Sistema ATENEA, definiendo responsabilidades, periodicidad trimestral, curaduría documental, elaboración de documentos maestros y mecanismos para mantener vigente la base institucional de conocimiento. En conjunto, estos instrumentos amplían la capacidad de la DVAH para gestionar procesos territoriales y conocimiento institucional con mayor trazabilidad. Primero, establece rutas mínimas para procesos que antes podían depender de criterios dispersos; segundo, clarifica responsabilidades y pasos de trabajo; tercero, mejora la trazabilidad y el control interno; cuarto, facilita la inducción de personal nuevo o de equipos de respaldo; quinto, permite actualizar, evaluar y mejorar procedimientos con base en la práctica.

Asuntos administrativos y de soporte pendientes

Durante el período se identificaron varios asuntos administrativos y de soporte que requieren continuidad. Algunos se relacionan con procesos sustantivos; otros con condiciones habilitantes para que la Dirección pueda funcionar adecuadamente. Entre los asuntos que deben mantenerse en seguimiento se encuentran:



- Consolidación del proyecto Atenea y definición de su arquitectura documental y tecnológica.
- Fortalecimiento de la gestión documental y del archivo de productos técnicos.
- Actualización permanente de SIPROVIS y articulación con otros sistemas de información.
- Seguimiento al procedimiento de transferencias de capital y a las recomendaciones de auditoría asociadas.
- Actualización del Registro Nacional de Asentamientos Informales y aplicación del protocolo respectivo.
- Seguimiento a procedimientos de gestión del riesgo y eventual consolidación de una Oficina Ministerial de Gestión del Riesgo.
- Articulación con DTIC para sistemas, repositorios y herramientas digitales.
- Articulación con UPI para PAO, PEI, SEVRI, matrices de cumplimiento e indicadores.
- Articulación con Asesoría Jurídica para convenios, cartas de entendimiento, instrumentos normativos y procesos de cooperación.
- Fortalecimiento de soporte administrativo para actividades, contratación, sistematización, archivo, seguimiento y control.

La DVAH maneja y alimenta sistemas y registros relevantes para la toma de decisiones institucionales. Entre ellos se encuentran SIPROVIS, la base de datos de asentamientos informales, matrices de emergencias, registros de atención ciudadana, portafolios de procesos territoriales y bases de seguimiento a proyectos o actividades. Durante el período se avanzó en la formalización de procedimientos asociados a la actualización de algunos de estos sistemas.

Se recomienda continuar fortaleciendo la interoperabilidad entre registros, en especial entre RNAI, SIPAI, SINVI, SIPROVIS, GeoExplora+i, Contáctenos y futuras plataformas como Atenea. La integración de datos permitirá identificar mejor necesidades, proyectos, asentamientos, riesgos, demandas ciudadanas y oportunidades de intervención.

El seguimiento a disposiciones, auditoría y asuntos administrativos requiere de coordinación con distintas unidades institucionales, entre ellas UPI, DAF, DTIC, Asesoría Jurídica, Auditoría Interna, Despachos, Proveeduría, Recursos Humanos y Comunicación, según corresponda. Durante el período se mantuvieron coordinaciones con varias de estas unidades para temas como PAO, SEVRI, presupuesto, procedimientos, transferencias de capital, sistemas de información, convenios, cooperación, actividades institucionales y gestión documental. La experiencia confirma que la DVAH necesita canales estables con dichas unidades, especialmente para procesos estratégicos que combinan contenido técnico con formalización institucional.

Se recomienda que los procesos complejos cuenten con equipos de trabajo definidos, puntos focales, cronogramas, responsables y productos esperados. Esto es especialmente importante en transferencias de capital, Atenea, convenios con universidades, cooperación internacional, procedimientos, sistemas de información y eventos institucionales.

A partir de la gestión realizada, se recomienda:

- Mantener actualizada la matriz de seguimiento a recomendaciones de Auditoría Interna vinculadas con la DVAH.
- Dar seguimiento sistemático al procedimiento de transferencias de capital y a su aplicación práctica.



- Revisar periódicamente los procedimientos oficializados para asegurar su pertinencia, uso efectivo y actualización.
- Fortalecer SIPROVIS como sistema de seguimiento e información sobre proyectos del SFNV.
- Consolidar Atenea como sistema de gestión del conocimiento de la DVAH.
- Mejorar la organización documental de procesos territoriales, cooperación internacional, emergencias, auditoría y procedimientos.
- Asociar cada proceso estratégico con evidencias, responsables, plazos, riesgos y productos.
- Fortalecer la coordinación con DAF, UPI, DTIC y Asesoría Jurídica para procesos transversales.
- Capacitar al equipo en el uso de procedimientos, gestión documental, control interno y seguimiento de riesgos.
- Evitar que procesos críticos dependan exclusivamente de conocimiento individual no documentado.



12. Procesos en curso, traslados, asuntos encaminados y recomendaciones de continuidad

12.1. Procesos estratégicos en curso

Proyecto COLUPOA – adquisición de terreno en Alajuelita

El proyecto COLUPOA queda identificado como un asunto que requiere seguimiento interinstitucional ordenado. Se cuenta con una hoja de ruta tentativa para el análisis del terreno propuesto en Alajuelita, estructurada desde la conformación de un expediente mínimo del inmueble hasta una eventual formulación final del proyecto para trámite dentro del SFNV. La ruta reconoce como actor responsable principal al INVU, en su condición de entidad autorizada; al MIVAH como instancia de rectoría, seguimiento sectorial y articulación; y al BANHVI como entidad responsable del marco financiero del SFNV.

El próximo paso recomendado es activar formalmente la fase inicial, procurando que el INVU integre el expediente mínimo del inmueble con la documentación registral, catastral, municipal, de servicios y estudios técnicos disponibles. Posteriormente, se deberá avanzar hacia el análisis legal-registral, la prefactibilidad urbana y de servicios, el diagnóstico técnico del sitio, el modelo preliminar de solución y costos, y la emisión de un criterio técnico interinstitucional antes de cualquier decisión sobre adquisición del terreno. Debe prestarse especial atención a la anuencia municipal, la eventual declaración de interés público, la definición de empresa desarrolladora o constructora, la escala de demanda por atender, los gastos previos y los acuerdos que surjan en la mesa de diálogo con la organización COLUPOA.

Matriz de traslado y delegación preliminar de procesos DVAH

Como parte del cierre de gestión, se preparó una matriz de traslado de información para ordenar los principales resultados, procesos y líneas de trabajo que requieren continuidad por parte del equipo que permanecerá en la DVAH. Esta matriz tiene carácter orientador y busca facilitar la transición, identificando posibles responsables, enlaces técnicos o unidades con conocimiento acumulado sobre cada asunto. Su utilidad radica en reducir el riesgo de pérdida de trazabilidad, evitar duplicidades, facilitar la ubicación de información y apoyar a la próxima Dirección en la priorización de temas.

La matriz no debe entenderse como una reasignación formal de funciones, sino como una herramienta de continuidad institucional, las designaciones definitivas deberán ser revisadas por las futuras autoridades y jefaturas, según cargas de trabajo, competencias, disponibilidad de personal y prioridades institucionales. No obstante, el insumo permite reconocer dónde existe conocimiento acumulado y qué procesos no deberían quedar sin seguimiento.



Proceso o línea de gestión	Enlace, responsable sugerido o equipo con conocimiento acumulado	Observación
Implementación inicial del Modelo Mi Barrio	Próxima Dirección de la DVAH, con enlace técnico de Karolina Castro Marín	Requiere mantener visión integral del modelo, articulación con portafolio, RNAI, SIPAI, SINVI y gobiernos locales.
Atención de asentamientos informales	Varios enlaces según matriz y caso específico	Debe mantenerse como cartera dinámica de procesos territoriales con seguimiento diferenciado por fase y escenario.
Registro Nacional de Asentamientos Informales (RNAI)	Luis Artavia Víquez, Susán Velásquez González y Karolina Castro Marín	Requiere continuidad técnica en base de datos, georreferenciación, actualización permanente e interoperabilidad.
Acompañamiento socioterritorial a San Jorge, Corredores	María del Carmen Arce León, Christian Escobar Barquero y Yamileth Guardado García	Debe sostenerse coordinación con INDER, Municipalidad de Corredores, INVU y comunidad.
Metodología de diagnóstico socioterritorial sobre vivienda y hábitat	Departamento de Diagnóstico e Incidencia Social	Conviene mantenerla como instrumento base para diagnósticos, Mi Barrio, Escuela del Hábitat y procesos territoriales.
Actualización del Plan Maestro La Carpio	Eduardo Morales Quirós, Karolina Castro Marín y María del Carmen Arce León	Requiere continuidad en gobernanza, contratación, consultoría, mesas técnica y social, y relación con MIDEPLAN.
Implementación del MAS y fortalecimiento de la Variable Social	Mariam Méndez Sánchez y Karolina Castro Marín	Mantener coordinación con BANHVI, entidades autorizadas, gestoras sociales y procesos de capacitación.
Gestión de riesgos, atención de emergencias, riesgo inminente y desalojos	Eduardo Morales Quirós y James San Lee Chacón	Requiere continuidad en procedimientos, coordinación con CNE, BANHVI, gobiernos locales y atención a familias.
Atención de emergencias PROERI con préstamo BCIE	Eduardo Morales Quirós, Lisbeth Martínez Ortiz y Jason Tenorio Gutiérrez	Mantener seguimiento caso por caso, expedientes, entidades autorizadas y proyectos en ejecución o formulación.
Personas adultas mayores, viviendas comunitarias y centros diurnos	DDIS, DATV y DOVC	Requiere coordinación interdepartamental y seguimiento con CONAPAM, DESAF, BANHVI y municipalidades.
Proyecto piloto en Bagaces	Christian Escobar Barquero, Karolina Castro Marín y Mariam Méndez Sánchez	Mantener ruta de coordinación para centro diurno, viviendas comunitarias y eventual hogar de larga estancia.



Proceso o línea de gestión	Enlace, responsable sugerido o equipo con conocimiento acumulado	Observación
Decreto Ejecutivo N.º 45094 y actualización de anexos técnicos	Jennifer Vivas Escamilla, Francisco Padilla Rugama, Ronald Granados Rojas, Eduardo Morales Quirós, Mariam Méndez Sánchez, próxima Dirección de la DVAH y enlaces BANHVI	Dar seguimiento a la implementación posterior al evento de socialización del 30 de abril de 2026; mantener actualizados los anexos 1 y 2; divulgar lineamientos sobre pisos altitudinales, especificaciones técnicas, tipologías, variable social, acción climática y criterios de diseño; coordinar consultas técnicas con BANHVI, entidades autorizadas, desarrolladores, CFIA y sector vivienda; y documentar aprendizajes de aplicación.
Vivienda municipal	Karolina Castro Marín, Ronald Granados Rojas y Adriana Chan Azofeifa	Continuar hoja de ruta, política municipal de vivienda y hábitat, caso Escazú y eventuales nuevos pilotos.
Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible (VUIS)	Adriana Chan Azofeifa y Ronald Granados Rojas	Requiere seguimiento a pilotos, esquema financiero, coordinación con BANHVI, INVU, municipalidades y actores privados.
Otras modalidades innovadoras: vivienda cooperativa y vivienda productiva	María del Carmen Arce León, DDIS, Adriana Chan Azofeifa, Ronald Granados Rojas, BANHVI, SBD, INA y próxima Dirección de la DVAH	Mantener vínculo con cooperación, experiencias regionales, CCVAH y posibles pilotos nacionales. En vivienda productiva, dar seguimiento a la reglamentación de la Ley N.º 10.477, procurando que el Reglamento final incorpore criterios de vivienda adecuada, separación funcional entre área habitable y productiva, accesibilidad, sostenibilidad, diseño modular, pertinencia territorial, viabilidad productiva, acompañamiento del INA, financiamiento del SBD y coordinación con entidades autorizadas del SFNV.
Gestión del conocimiento	Jennifer Vivas Escamilla, Ronald Granados Rojas, Eduardo Morales Quirós y Nathalia Bonilla Valverde	Requiere consolidar Atenea, curaduría documental, documentos maestros, actualización trimestral y uso interno.
Escuela del Hábitat	María del Carmen Arce León	Mantenerla como plataforma de formación, sensibilización,



Proceso o línea de gestión	Enlace, responsable sugerido o equipo con conocimiento acumulado	Observación
		producción social del hábitat y fortalecimiento de capacidades.
Vinculación académica	Próxima Dirección de la DVAH, con enlace técnico de Karolina Castro Marín	Dar continuidad a prácticas, pasantías, TFG, prototipos, convenios y productos con universidades.
Consultorios Jurídicos MIVAH-UCR	Próxima Dirección de la DVAH, con enlaces varios	Requiere dar continuidad a la revisión y eventual formalización del convenio específico CONV-001-2026 y del convenio marco CONV-002-2026, definir unidades coordinadoras, priorizar temas de trabajo y articular productos con necesidades institucionales.
Consultorios Jurídicos - asentamientos informales	Karolina Castro Marín y Luis Artavia Víquez	Vincular con Mi Barrio, tenencia, regularización, riesgo y procesos territoriales.
Consultorios Jurídicos - vivienda municipal	Karolina Castro Marín, Adriana Chan Azofofeifa y Ronald Granados Rojas	Vincular con política municipal de vivienda y hábitat, reglamentos locales y modelos de gestión municipal.
Hábitat Fest 2026	Eduardo Morales Quirós, María del Carmen Arce León, Jennifer Vivas Escamilla, Mariam Méndez Sánchez y próxima Dirección de la DVAH	Conviene institucionalizarlo dentro de Escuela del Hábitat, PAO y gestión del conocimiento.
Modelo de Acompañamiento Técnico (MAT)	DOVC	Requiere cierre técnico, socialización y articulación con orientación ciudadana y gobiernos locales.
Capacitación, orientación y fortalecimiento de capacidades en vivienda y hábitat	DOVC	Mantener sesiones informativas, encuentros ciudadanos, materiales de orientación y coordinación con municipalidades.
Ruta 1	DOVC	Requiere precisar alcance, estado, documentos de respaldo y responsables operativos.
Ruta 2	DOVC	Requiere precisar alcance, estado, documentos de respaldo y responsables operativos.



Proceso o línea de gestión	Enlace, responsable sugerido o equipo con conocimiento acumulado	Observación
Atención a población en territorios indígenas	DDIS, DOVC, DATV, próxima Dirección de la DVAH, BANHVI e INVU	Dar seguimiento al estudio “Vivir en lo propio: Hábitat y Autonomía de las mujeres indígenas cabécares beneficiarias del BFV”; valorar lineamientos específicos de vivienda en territorios indígenas alineados con el Decreto Ejecutivo N.º 45094; revisar tipologías, materiales y diseños según territorio, clima, accesibilidad y cosmovisión; fortalecer acompañamiento social, gestión del riesgo, mantenimiento de paneles solares, conectividad, coordinación con ADI, salud, cuidado infantil y articulación interinstitucional.
Cooperación internacional – Vivienda Adecuada ONU-Hábitat Nairobi	Próxima Dirección de la DVAH y UPI	Dar seguimiento al OEWG-H, plataforma de conocimiento, hoja de ruta 2025-2029 e insumos país.
Requerimientos e insumos técnicos OCDE	Próxima Dirección de la DVAH, UPI, DDIS, DATV, DOVC y enlaces sectoriales que se definan	Mantener capacidad de respuesta ante solicitudes de información comparada, revisión de informes de otros países, actualización de datos sectoriales, descripción de políticas públicas, programas, proyectos e instrumentos nacionales, y sistematización de avances y desafíos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio.
Cooperación internacional - Código de Adaptación al Cambio Climático	Christian Escobar Barquero y Adriana Chan Azofeifa	Mantener coordinación técnica con actores de cooperación y vinculación con resiliencia habitacional.
Cooperación internacional - ONU-Hábitat/COSUDE: Soluciones locales para la Reducción del Riesgo de Desastres en América Latina y el Caribe	UPI, próxima Dirección de la DVAH, DATV, Luis Artavia Víquez y enlaces que se definan con CNE, MINAE, MIDEPLAN y gobiernos locales	Dar seguimiento a la invitación formal remitida por MIDEPLAN, completar o actualizar información requerida, definir posición institucional, puntos focales, ciudades piloto y articulación con Mi Barrio, gestión del riesgo, RNAI, SIPAI, GeoExplora+i, ATENEA y Escuela del Hábitat.



Proceso o línea de gestión	Enlace, responsable sugerido o equipo con conocimiento acumulado	Observación
Cooperación internacional – Asistencia técnica BID: Ciudades Solidarias	DDIS	Mantener seguimiento a productos, oportunidades de asistencia técnica y articulación con procesos territoriales.

La continuidad de la DVAH requiere una combinación de tres elementos: conducción estratégica por parte de la próxima Dirección, enlaces técnicos con conocimiento acumulado y respaldo de jefaturas departamentales para ordenar cargas de trabajo. También muestra que varias líneas no pueden depender de una sola persona, porque involucran procesos interdepartamentales, cooperación externa o coordinación con instituciones del sector. Se recomienda que esta matriz sea revisada durante las primeras semanas posteriores al cierre de gestión, convirtiéndola en una herramienta operativa de transición. Para ello, cada proceso debería contar con una carpeta o expediente digital identificado, una persona enlace, una nota de estado, productos existentes, próximos pasos, riesgos de no continuidad y recomendaciones de corto plazo.





13. Retos, oportunidades y temas pendientes

El cierre del período de gestión permite identificar avances significativos, pero también retos estructurales que deberán atenderse para consolidar lo avanzado. Muchos de los procesos impulsados por la DVAH se encuentran en fases iniciales, de transición o de maduración técnica. Su sostenibilidad dependerá de que se mantengan como prioridades institucionales y no como iniciativas coyunturales.

13.1. Consolidación de Mi Barrio y atención de asentamientos informales

El principal reto consiste en pasar de la implementación inicial de Mi Barrio a una fase programática consolidada, para lo cual se requiere mantener actualizado el Registro Nacional de Asentamientos Informales, fortalecer SIPAI, consolidar el Portafolio, definir criterios de priorización, articular financiamiento, formalizar rutas de intervención por escenario estratégico de intervención y asegurar coordinación con gobiernos locales, instituciones sectoriales y comunidades.

La oportunidad reside en que el MIVAH cuenta ya con un modelo conceptual, una cartera inicial de procesos, instrumentos de información, guía metodológica y experiencias demostrativas. Si se mantiene continuidad, Mi Barrio puede convertirse en una política operativa clave para el mejoramiento barrial, la regularización, la formalización, la reubicación planificada y la integración sociourbanística de asentamientos informales.

13.2. Fortalecimiento del SFNV con enfoque territorial, social y climático

El SFNV continúa siendo un instrumento central para la política habitacional costarricense; sin embargo, requiere adaptarse a nuevos retos. La actualización del Decreto Ejecutivo N.º 45094 y sus anexos abre una oportunidad para mejorar criterios de ubicación, selección de terrenos, tipologías, especificaciones técnicas, variable social, acción climática y calidad integral.

El reto será asegurar su implementación real, el seguimiento y apropiación por parte del BANHVI, entidades autorizadas, desarrolladores, profesionales y municipalidades. Se requiere para ello capacitación, revisión de proyectos, criterios consistentes, evaluación de resultados y ajustes periódicos.

13.3. Gestión del riesgo como línea institucional permanente

La gestión del riesgo no puede seguir siendo tratada únicamente como respuesta posterior a emergencias, en vista de lo cual la DVAH avanzó en procedimientos, capacitación, seguimiento a viviendas afectadas, PROERI y coordinación interinstitucional. No obstante, persiste la necesidad de consolidar una capacidad institucional permanente con información actualizada,



protocolos aplicados, vínculos con CNE, BANHVI, municipalidades y entidades autorizadas, y enfoque preventivo.

La eventual consolidación de una Oficina Ministerial de Gestión del Riesgo o de un mecanismo equivalente debe valorarse como prioridad. El cambio climático incrementará la presión sobre viviendas y asentamientos humanos, por lo que la prevención y la resiliencia deben incorporarse a la planificación habitacional.

13.4. Diversificación de soluciones habitacionales

El país necesita ampliar sus modalidades de respuesta. La vivienda municipal, el modelo VUIS, vivienda cooperativa, vivienda productiva, alquiler asequible, vivienda comunitaria, mejoramiento barrial y soluciones para personas adultas mayores no deben ser agendas marginales, sino componentes de una política habitacional diversificada.

El reto consiste en pasar de propuestas, estudios y pilotos hacia instrumentos normativos, financieros, técnicos y operativos sostenibles. La oportunidad es que ya existen insumos, hojas de ruta, borradores normativos, alianzas académicas, cooperación internacional y experiencias territoriales que pueden servir como base.

13.5. Personas adultas mayores y nuevos modelos de cuidado

La transformación demográfica exige respuestas habitacionales distintas, por lo cual la línea de viviendas comunitarias, centros diurnos y modelos integrados de cuidado debe consolidarse con criterios técnicos, financiamiento, gobernanza, operación y pilotos demostrativos. El proyecto CECUIDAM y vivienda comunitarias PAM de Bagaces representa una oportunidad importante, pero requiere continuidad interinstitucional con CONAPAM, DESAF, BANHVI, la Municipalidad y otros actores locales.

El reto será evitar que la vivienda comunitaria se reduzca a un prototipo arquitectónico; debe entenderse como parte de un sistema de cuidado, accesibilidad, autonomía, convivencia, servicios y apoyo comunitario.

13.6. Gestión del conocimiento, datos y memoria institucional

La DVAH genera una cantidad considerable de información y productos técnicos. Sin sistemas adecuados, ese conocimiento puede dispersarse o perderse. Por ello, el sistema ATENEA, la actualización del RNAI, el SIPROVIS, SIPAI, SINVI y las matrices de seguimiento deben integrarse progresivamente en una arquitectura institucional de datos y conocimiento.

El reto es pasar de repositorios dispersos a sistemas interoperables, actualizados, consultables y útiles para la toma de decisiones. La oportunidad es que durante el período se formalizó un procedimiento para ATENEA y se generó una conciencia interna más clara sobre la necesidad de gestionar conocimiento.



13.7. Fortalecimiento del equipo humano y capacidad instalada

La agenda de la DVAH ha crecido en complejidad. Para sostenerla se requiere fortalecer recursos humanos, soporte administrativo, herramientas tecnológicas, formación continua, mecanismos de coordinación y claridad de prioridades. La mística y el compromiso del equipo son activos institucionales, pero no deben sustituir condiciones estructurales adecuadas.

El reto consiste en evitar la sobrecarga y la dependencia excesiva de personas específicas; la oportunidad radica en que existe un equipo interdisciplinario con experiencia, conocimiento acumulado y capacidad para sostener procesos estratégicos si cuenta con respaldo adecuado.

13.8. Cooperación internacional y posicionamiento técnico

La participación en el OEWG-H, FURSICA, OCDE, ONU-Hábitat, Proyecto Mesoamérica, COSUDE y otros espacios internacionales demuestra que el MIVAH puede aportar técnicamente a discusiones regionales y globales. El reto es traducir esa participación en productos concretos para el país (metodologías, cooperación técnica, pilotos, datos, plataformas, lineamientos y capacidades internas).

La oportunidad consiste en mantener una presencia internacional activa, pero alineada con prioridades nacionales, dado que la cooperación debe servir para fortalecer la gestión institucional, y no para acumular compromisos dispersos.

13.9. Temas prioritarios en proceso

Entre los temas que requieren atención prioritaria se identifican:

- Consolidar Mi Barrio como modelo institucional permanente. Mantener y actualizar el Portafolio Mi Barrio.
- Dar continuidad al proceso de actualización del Plan Maestro La Carpio.
- Sostener el seguimiento a casos de asentamientos informales/irregulares como San Jorge, Calle Mora, Los Cuadros y otros procesos territoriales.
- Implementar y evaluar el Decreto Ejecutivo N.º 45094 y sus anexos.
- Dar seguimiento al Reglamento de Vivienda Productiva.
- Avanzar en vivienda municipal, VUIS y vivienda cooperativa.
- Consolidar ATENEA y la gestión del conocimiento.
- Fortalecer la gestión del riesgo y PROERI.
- Dar continuidad al proyecto piloto de Bagaces y Montes de Oca en viviendas comunitarias para PAM y CECUIDAM.
- Formalizar y activar los convenios MIVAH-UCR para Consultorios Jurídicos.
- Mantener seguimiento a cooperación internacional, OEWG-H, COSUDE, Código de Adaptación Climática y el Hábitat Fest.
- Fortalecer la gestión documental, el control interno y la matriz de auditoría.
- Revisar y actualizar las recomendaciones de continuidad de este informe.



14. Reflexiones finales

El período febrero 2025 - mayo 2026 confirma que la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos ocupa un lugar estratégico dentro del MIVAH y del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio. Su trabajo no siempre se expresa en obras visibles o soluciones entregadas directamente, pero sí incide en la forma en que el Estado comprende, orienta, coordina y mejora la política pública habitacional. La DVAH aporta análisis, modelos, lineamientos, diagnósticos, procedimientos, criterios, acompañamiento, información, articulación y seguimiento. Estos productos pueden parecer, en ocasiones, menos tangibles que la construcción física de una vivienda. Sin embargo, son indispensables para que las soluciones habitacionales sean más pertinentes, seguras, sostenibles, bien localizadas, socialmente acompañadas y coherentes con las necesidades reales de las personas.

Uno de los principales aprendizajes del período es que la vivienda adecuada exige superar visiones reduccionistas; una vivienda no es únicamente techo, paredes y financiamiento, es también ubicación, entorno, acceso a servicios, seguridad, transporte, salud, educación, convivencia, redes de apoyo, identidad, cultura, autonomía y posibilidad de futuro. Cuando la política pública pierde de vista esa complejidad, se corre el riesgo de resolver parcialmente una necesidad y producir nuevas vulnerabilidades.

La gestión también mostró que los problemas habitacionales del país no pueden abordarse desde especialidades aisladas. La informalidad urbana, la gestión del riesgo, la vivienda para personas adultas mayores, los territorios indígenas, la vivienda productiva, la convivencia en proyectos habitacionales, la regeneración urbana y la vivienda municipal requieren enfoques interdisciplinarios, y la calidad de la respuesta institucional depende de la capacidad de integrar saberes técnicos, sociales, jurídicos, territoriales, financieros, ambientales y comunitarios. Otro aprendizaje relevante es la importancia de la continuidad institucional, puesto que muchos de los procesos impulsados durante este período no concluyen con esta administración (Mi Barrio, La Carpio, San Jorge, ATENEA, el Decreto 45094, Bagaces, vivienda municipal, VUIS, MAS, PROERI, vivienda productiva, Consultorios Jurídicos y cooperación internacional requieren seguimiento, respaldo y maduración). El informe busca precisamente contribuir a que esos procesos no se pierdan ni se reinicien innecesariamente.

La gestión pública también se sostiene en una dimensión humana. La DVAH pudo avanzar porque contó con un equipo comprometido, interdisciplinario y sensible, y en momentos de cambio e incertidumbre esa dimensión cobra especial relevancia. Las instituciones permanecen no solo por sus normas, sino por la calidad ética y profesional de las personas que las sostienen. Este informe deja constancia de la convicción de que la vivienda adecuada está en el centro de la dignidad humana, de ella dependen posibilidades concretas de bienestar, salud, estudio, seguridad, autonomía, convivencia y desarrollo. Por eso, el trabajo de la DVAH importa... importa cuando orienta una política, cuando acompaña a una comunidad, cuando ordena y actualiza información, cuando mejora procedimientos, cuando responde a las familias y personas, cuando revisa normativas, articula instituciones o cuando deja documentado un proceso para que otros puedan continuarlo.



Lo avanzado durante este período no debe entenderse como punto de llegada, sino como una base que requiere ser cuidada, fortalecida y proyectada. Si el MIVAH logra consolidar una DVAH técnicamente robusta, interdisciplinaria, territorialmente sensible y orientada al valor público, el país contará con mejores condiciones para enfrentar los desafíos contemporáneos de la vivienda, el hábitat y los asentamientos humanos.





15. Recomendaciones finales

15.1. Recomendaciones estratégicas

1. Consolidar el Modelo Mi Barrio como instrumento operativo permanente del MIVAH para la atención diferenciada de asentamientos informales e irregulares, articulando RNAI, SIPAI, SINVI, GeoExplora+i, ATENEA, IDESVHAT, gobiernos locales y actores sectoriales. Mantener actualizado el Portafolio Mi Barrio y utilizarlo como herramienta de priorización, seguimiento, trazabilidad y toma de decisiones sobre procesos territoriales.
2. Dar continuidad prioritaria a la actualización del Plan Maestro La Carpio, asegurando gobernanza, contratación de consultoría, participación comunitaria, coordinación interinstitucional y definición de operaciones urbanas integrales.
3. Fortalecer la gestión del riesgo como línea permanente de la DVAH, con la creación de la Oficina especializada dentro de la DVAH y con procedimientos aplicados, coordinación con CNE y BANHVI, actualización de registros, seguimiento a PROERI y enfoque preventivo.
4. Implementar y evaluar el Decreto Ejecutivo N.º 45094 y sus anexos, asegurando que los criterios de ubicación, población objetivo, tipologías, especificaciones técnicas, variable social y adaptación climática se incorporen efectivamente en proyectos financiados con recursos del SFNV.
5. Impulsar la diversificación de soluciones habitacionales mediante vivienda municipal, VUIS, vivienda cooperativa, vivienda productiva, vivienda comunitaria, alquiler asequible y mejoramiento barrial.
6. Consolidar la línea de personas adultas mayores mediante proyectos piloto, lineamientos, modelos de operación y coordinación con CONAPAM, DESAF, BANHVI y municipalidades.
7. Mantener participación técnica en espacios internacionales estratégicos, especialmente OEWG-H de ONU-Hábitat, SICA/CCVAH, OCDE, Proyecto Mesoamérica y cooperación ONU-Hábitat/COSUDE. Asegurar que la cooperación internacional se traduzca en productos concretos, capacidades instaladas, pilotos, datos, instrumentos implementables y fortalecimiento institucional.

15.2. Recomendaciones operativas

1. Mantener reuniones periódicas entre Dirección, jefaturas y enlaces técnicos para dar seguimiento a procesos prioritarios. Actualizar trimestralmente las matrices de seguimiento de procesos estratégicos, incluyendo responsables, estados, próximos pasos, riesgos y documentos de respaldo.
2. Consolidar ATENEA como sistema de gestión del conocimiento de la DVAH, aplicando el procedimiento oficializado de actualización trimestral.
3. Fortalecer el SIPROVIS, RNAI y demás registros institucionales, procurando mayor interoperabilidad y uso para toma de decisiones.
4. Socializar y aplicar los instrumentos oficializados, asegurando que no queden únicamente como documentos formales.



5. Mantener actualizado el seguimiento a familias, proyectos y expedientes vinculados con emergencias, riesgo inminente, desalojos y PROERI.
6. Continuar fortaleciendo la orientación ciudadana mediante la plataforma Contáctenos, sesiones virtuales, campañas territoriales, encuentros ciudadanos y coordinación con municipalidades.
7. Consolidar el Modelo de Acompañamiento Técnico y articularlo con orientación ciudadana, gobiernos locales y actores que atienden demanda habitacional.
8. Sistematizar las actividades de Escuela del Hábitat y el Hábita Fest para convertirlas en productos permanentes de gestión del conocimiento y fortalecimiento de capacidades.

15.3. Recomendaciones administrativas y de recurso humano

1. Fortalecer la capacidad instalada de la DVAH con perfiles técnicos, sociales, territoriales, jurídicos, administrativos y tecnológicos acordes con la complejidad de la agenda. Evitar la dependencia excesiva de personas específicas mediante documentación de procesos, equipos de respaldo y transferencia interna de conocimiento.
2. Mejorar la gestión documental de carpetas, expedientes, matrices, versiones finales, minutas, oficios, bases de datos y evidencias. Fortalecer el soporte administrativo de la Dirección y de los departamentos para reducir carga operativa sobre personal técnico.
3. Implementar mecanismos de inducción interna para personas funcionarias que se integren a procesos estratégicos.
4. Dar continuidad a espacios de reunión general, intercambio técnico, reflexión y cohesión del equipo.
5. Promover formación continua en vivienda adecuada, hábitat, gestión del riesgo, cambio climático, datos, sistemas de información, participación, género, territorios indígenas, financiamiento e innovación habitacional.
6. Revisar cargas de trabajo y priorizar procesos según criticidad, plazos, riesgos y capacidad disponible.
7. Mantener una cultura organizacional basada en respeto, colaboración, sensibilidad social, rigor técnico, ética pública y orientación al valor público.

15.4. Recomendaciones de articulación externa

1. Mantener coordinación estratégica con el BANHVI para Decreto 45094, MAS, Variable Social, vivienda productiva, PROERI, vivienda para personas adultas mayores, RAMT, VUIS y seguimiento de proyectos.
2. Fortalecer la articulación con el INVU en procesos de regularización, planificación urbana, proyectos específicos, vivienda productiva, vivienda municipal y procesos territoriales.
3. Consolidar alianzas con gobiernos locales para implementación del Modelo Mi Barrio, vivienda municipal, gestión del suelo, procesos de regularización, gestión del riesgo, VUIS y proyectos piloto.
4. Mantener coordinación con CNE para procedimientos de evaluación, emergencias, gestión del riesgo y atención de familias afectadas.
5. Dar seguimiento a la cooperación con universidades para Consultorios Jurídicos, prácticas, pasantías, TFG, tipologías, territorios indígenas, vivienda municipal y producción social del hábitat. Formalizar el convenio marco y el convenio específico MIVAH-UCR para Consultorios Jurídicos y Práctica Dirigida.



6. Mantener relación activa con CONAPAM, DESAF, IMAS, INDER, INEC, MINAE, MIDEPLAN y otras instituciones, según procesos específicos.
7. Fortalecer vínculos con organismos internacionales y regionales, procurando que cada cooperación tenga punto focal, productos, plazos, responsables y mecanismos de seguimiento.
8. Comunicar mejor los productos y resultados de la DVAH mediante informes, boletines, actividades, repositorios, presentaciones y materiales de divulgación.

15.5. Recomendaciones prioritarias para los primeros 90 días posteriores al cierre de gestión

1. Revisar la matriz de traslado y definir responsables formales o enlaces por proceso.
2. Actualizar el Portafolio Mi Barrio y priorizar casos críticos.
3. Confirmar la ruta de continuidad del proceso de La Carpio y la consultoría financiada con el Fondo de Preinversión de MIDEPLAN.
4. Dar seguimiento a implementación del Decreto Ejecutivo N.º 45094 y consultas sectoriales.
5. Actualizar el estado de PROERI, emergencias, riesgo inminente y desalojos.
6. Definir ruta de consolidación de ATENEA y calendario de actualización trimestral.
7. Formalizar o encaminar convenios MIVAH-UCR para Consultorios Jurídicos.
8. Dar seguimiento a Bagaces y a la línea de personas adultas mayores.
9. Revisar compromisos activos de cooperación internacional, especialmente OEWG-H, COSUDE y FURSICA.
10. Convocar reunión ampliada de equipo para socializar prioridades, cargas, riesgos y rutas de continuidad.





17. Fuentes de información

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2025). *Reglamento a la Ley de Vivienda Productiva de Interés Social* [Borrador de reglamento].

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2020). *Política Nacional del Hábitat 2020-2040*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2023). *Informe de gestión de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, período mayo 2022-julio 2023*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Glosario de términos y conceptos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Lineamientos generales para el diseño del hábitat adecuado dirigido a la población adulta mayor de Costa Rica*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Modelo de Acompañamiento Social*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Reporte de participación en la Reunión Ministerial de MINURVI 2024, Brasilia*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible: Presentación general y caja de herramientas*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *Capítulo sobre la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos para la Memoria Institucional MIVAH, período marzo 2025-marzo 2026*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DVAH-PRO-0001-2025: Procedimiento general para la capacitación en gestión del riesgo y asentamientos humanos*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DVAH-PRO-0002-2025: Procedimiento de capacitación para la evaluación rápida de viviendas ante una emergencia*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DVAH-PRO-0003-2025: Procedimiento para la capacitación desde la perspectiva físico-social para la orientación e información a la población afectada en su vivienda por un evento*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DVAH-PRO-0004-2025: Procedimiento de capacitación en gestión del riesgo con enfoque de género*. MIVAH.



- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DVAH-PRO-0005-2025: Actualización permanente de la base de datos de asentamientos informales de Costa Rica*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DVAH-PROT-0001-2025: Protocolo para la actualización permanente de la base de datos de asentamientos informales en Costa Rica*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DDIS-PRO-0001-2025: Elaboración de diagnósticos socioterritoriales*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DDIS-PRO-0002-2025: Ejecución de acciones de capacitación y sensibilización en el marco del Programa de la Escuela del Hábitat*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DDIS-PRO-0003-2025: Participación adecuada de personas funcionarias en equipos interinstitucionales*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DDIS-PRO-0004-2025: Revisión y aportes a propuestas de instrumentos de política pública*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *DDIS-PRO-0005-2025: Elaboración de diagnósticos poblacionales orientados a la identificación de necesidades habitacionales en los distintos territorios*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *Decreto Ejecutivo N.º 45094-MP-MIVAH: 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*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *Modelo Mi Barrio: Modelo de mejoramiento barrial e integración sociourbanística para la atención de asentamientos informales e irregulares*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *Plan Estratégico Institucional 2025-2030*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *Programa 811: Proyección a la Comunidad. Seguimiento del Plan Anual Operativo 2025*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025). *Sistema ATENEA: Propuesta para la gestión del conocimiento de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N.º 45094-MP-MIVAH: Especificaciones técnicas para materiales y elementos de la vivienda e infraestructura financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. MIVAH.



- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Anexo 2 del Decreto Ejecutivo N.º 45094-MP-MIVAH: Tipologías constructivas para viviendas subsidiadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *CONV-001-2026: Convenio de cooperación interinstitucional específico entre el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y la Universidad de Costa Rica para el desarrollo del Consultorio Jurídico y Práctica Dirigida en materia de vivienda, hábitat y territorio [Borrador de convenio]*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *CONV-002-2026: Convenio marco de cooperación interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y la Universidad de Costa Rica [Borrador de convenio]*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *DDIS-GM-0001-2026: Articulación interinstitucional en la atención de asentamientos humanos: Orientaciones para la activación y conducción del proceso interinstitucional*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *DOVC-PRO-0001-2026: Actualización de SIPROVIS por medio de personas funcionarias MIVAH distintas al equipo técnico constructivo del DOVC*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *DVAH-PRO-0001-2026: Actualización de información en el Sistema ATENEA*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Estudio “Vivir en lo propio”: Hábitat y autonomía de las mujeres indígenas cabécares beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *HábitatFest 2025: Construimos saberes, habitamos futuro. Informe de resultados*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Matriz de traslado de información y delegación preliminar de procesos sustantivos de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *MIVAH-DMVAH-PRO-0001-2026: Ejecución, seguimiento y fiscalización de las transferencias de capital del MIVAH*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *MIVAH-DMVAH-SSVHT-0001-2026: Traslado de invitación para revisión del proyecto regional “Soluciones locales para la Reducción del Riesgo de Desastres en América Latina y el Caribe”*. MIVAH.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *MIVAH-DVMVAH-DVAH-0131-2026: Respuesta al oficio MIVAH-AI-0029-2026 sobre el Modelo Mi Barrio*. MIVAH.



Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *MIVAH-DVMVAH-DVAH-0196-2026: Respuesta al oficio MIVAH-AI-0040-2026 sobre el avance en la implementación de la Política Nacional del Hábitat*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *MIVAH-DVMV-DVAH-DDIS-0007-2026: Remisión del estudio “Vivir en lo propio: Hábitat y autonomía de las mujeres indígenas cabécares beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda”*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Portafolio Mi Barrio 2026: Panel de control de asentamientos y comunidades priorizadas. Corte al 27 de abril de 2026*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Socialización del Decreto Ejecutivo N.° 45094-MP-MIVAH y sus anexos [Invitación institucional]*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026, 19 de marzo). *Mensaje al equipo de personas servidoras públicas de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Banco Hipotecario de la Vivienda e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2026). *Vivir en lo propio: Hábitat y autonomía de las mujeres indígenas cabécares beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Banco Hipotecario de la Vivienda e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2026). *Taller “Mujeres indígenas, vivienda, hábitat y territorio”: Memoria de resultados*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y Banco Hipotecario de la Vivienda. (2026). *Socialización del Decreto Ejecutivo N.° 45094-MP-MIVAH y sus anexos: Materiales de presentación*. MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y Universidad de Costa Rica. (2026). *Plan piloto de Consultorios Jurídicos MIVAH-UCR: Productos y líneas de trabajo en vivienda, hábitat y territorio*. MIVAH.

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (2026). *CARTA-MIDEPLAN-ACI-0003-2026: Invitación al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para participar en el proyecto regional “Soluciones locales para la Reducción del Riesgo de Desastres en América Latina y el Caribe”*. MIDEPLAN.

ONU-Hábitat. (2025). *Documentos de trabajo de la segunda sesión del Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All*. ONU-Hábitat.

ONU-Hábitat. (2025). *Housing Knowledge Platform: Insumos de discusión para el Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All*. ONU-Hábitat.

ONU-Hábitat. (2025). *Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All: Roadmap 2025-2029*. ONU-Hábitat.



- ONU-Hábitat. (2025). *Programa de la segunda sesión del Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All, Nairobi, Kenia, 22-23 de octubre de 2025*. ONU-Hábitat.
- ONU-Hábitat. (2026). *Soluciones locales para la Reducción del Riesgo de Desastres en América Latina y el Caribe* [Propuesta regional de cooperación técnica]. ONU-Hábitat.
- Proyecto Mesoamérica, ONU-Hábitat y Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2025). *Construyendo el futuro: Retos y oportunidades de la vivienda adecuada en Mesoamérica* [Nota conceptual]. Proyecto Mesoamérica.
- Secretaría de la Integración Social Centroamericana, Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos, ONU-Hábitat, Banco Centroamericano de Integración Económica y Gobierno de la República de Corea. (2025). *II Foro Urbano Regional del SICA, FURSICA 2025: Vivienda y hábitat adecuados en Centroamérica y República Dominicana*. SISCA.
- Universidad de Costa Rica y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Consultorios Jurídicos MIVAH-UCR: Entregables sobre gestión del riesgo, condominios de interés social, derecho a la ciudad, Escuela del Hábitat y Ley N.° 10214*. UCR.
- República de Costa Rica. (1986). *Ley N.° 7052: Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda*. La Gaceta.
- República de Costa Rica. (2008). *Ley N.° 8634: Ley del Sistema de Banca para el Desarrollo*. La Gaceta.
- República de Costa Rica. (2022). *Ley N.° 10214: Ley para la creación de viviendas comunitarias en modalidad de albergue para personas adultas mayores solas o en pareja*. La Gaceta.
- República de Costa Rica. (2024). *Ley N.° 10477: Ley de Vivienda Productiva de Interés Social*. La Gaceta.
- República de Costa Rica. (2025). *Decreto Ejecutivo N.° 45094-MP-MIVAH: 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*. La Gaceta, Alcance N.° 92 a La Gaceta N.° 136.