

LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA Y CIUDAD: SUS VÍNCULOS CON EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL VALLE CENTRAL DE COSTA RICA

Johanna Alarcón Rivera

Magíster en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente
Profesora Adjunta e Investigadora en la Escuela de Administración Pública
Centro de Investigación y Capacitación en Administración Pública
Universidad de Costa Rica
johanna.alarcon@ucr.ac.cr

RESUMEN

Los conceptos de vivienda y ciudad se vinculan, precisamente por ser en este espacio urbano donde se organizan, a partir de la subdivisión de la tierra y a la vez se comercializa, de acuerdo con un valor de mercado, constituyéndose así en un producto. Todo ello en su conjunto a través de su multiplicación, conforman la estructura y ordenamiento del territorio y son las políticas públicas, quienes inciden en la esfera colectiva.

El conocer y describir los antecedentes y evolución de la política de vivienda a nivel latinoamericano y en caso especial, en Costa Rica, constituye el objetivo de la ponencia. Dicho conocimiento se realiza desde la revisión documental, identificando los aspectos normativos que han sido considerados en la elaboración de la política pública de vivienda; los factores y contexto que la han determinado la toma de decisiones, conociendo así los aspectos históricos, demográficos, políticos, sociales, ambientales y económicos que han ejercido influencia en la conformación del Gran Área Metropolitana y Área Metropolitana de San José durante el Siglo XX.

INTRODUCCIÓN

La definición de vivienda considera cambios sociales, culturales, económicos y políticos en torno al hábitat humano. En este sentido, según Sepúlveda (2006) citando a Yujnovsky (1984) considera a la vivienda como una configuración de servicios- servicios habitacionales- que deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de

relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y se definen en el devenir histórico.

Sin embargo, la vivienda como mercancía presenta particularidades que merecen ser analizadas en la ciudad. Es decir, Sepúlveda (2006) menciona que la ciudad se organiza a partir de una subdivisión de la tierra, cuya unidad comerciable lo constituye “la parcela”, en la cual se dispone una traza urbana que organiza una estructura parcelaria, donde se dividen los espacios comunes (públicos) y los espacios de dominio privado.

Agrega el autor, la estructura (parcela y espacio público) es el resultado de un proceso de producción, que transforma el medio natural (tierra) en suelo urbano. Esta producción consiste en la incorporación de atributos que la cualifican (mediante modificaciones físicas, servicios y equipamientos), los cuales constituyen una incorporación de valor. Dependiendo de las características de este valor agregado y de la localización, se consolidará un precio, un valor de mercado del suelo urbano, el cual constituye un “producto” muy singular, dado que no tiene reposición.

Desde el punto de vista como producto y racional en la toma de decisiones, todo poblador urbano se aloja en algún sitio, pero las condiciones estructurales de dicho lugar va justamente relacionado con la calidad del alojamiento que cada individuo o grupo puede comprar en el mercado de bienes raíces¹.

¹ Desde este punto de vista, si los productos estándares del mercado formal tienen un precio relativo alto, coexisten diferentes tipos de mercados o cuasi-mercados de bienes y servicios habitacionales, con precios accesibles pero a costa de ser un producto de alto o bajo nivel en términos de calidad, localización, legalidad, en zonas de riesgo ambiental, etc) constituyendo así la forma posible de acceso al alojamiento.

Es por ello y dadas las disfuncionalidades del mercado, en mayor medida negativas para un sector de la población que no tiene poder adquisitivo para participar plenamente en este mercado, se requiera que el Estado intervenga, con el fin de corregir, compensar o atenuar la problemática.

Es por esta importancia del Estado, que el concepto de políticas públicas, para Parsons (2007), señala que las políticas son aquellas que se ocupan de las esferas consideradas como públicas, por lo tanto, la idea de políticas públicas presupone la existencia de una esfera o ámbito de la vida que no es privada o puramente pública, sino colectiva.

A partir de este punto, el concepto de vivienda para Sepúlveda (2006) de acuerdo con Yujnovsky (1984), presenta una dimensión urbana al considerarla como “bienes y servicios del hábitat en configuraciones territoriales complejas”. Por lo cual propone que una política pública en vivienda debe ser considerada como una política socio-urbana².

En América Latina, desde la mirada del autor, la política de vivienda es parte de las obras públicas del Estado, con la salvedad que el bien inmueble que esta política produce es de uso individual no colectivo, por lo tanto, es un bien que demanda una asignación social.

² Para el autor, la política socio-urbana debe operar en forma simultánea en los mercados, mediante un conjunto de cambios en los estatus jurídicos que restrinjan la mercantilización de bienes y servicios; un conjunto de leyes y normas que regulen la renta urbana y el destino de las plusvalías generadas y las formas de producción del ambiente construido; un conjunto de instrumentos de urbanismo que optimicen las funciones urbanas y los estándares constructivos y la inversión pública en infraestructuras y equipamientos y la propia construcción de vivienda pública.

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

En América Latina, a partir del Siglo XX, se empiezan a establecer las primeras políticas públicas en materia de vivienda. Las cuales, para Sepúlveda (2006), se centraron en temas relacionados al alquiler de cuartos en inquilinatos, vecindades, etcétera, por lo que surgen algunas leyes que regularon el precio de los alquileres.

Es a partir de los años cincuenta, que a nivel latinoamericano empieza la intervención estatal, debido al aumento de los asentamientos informales generados por la pobreza urbana. Entre las causas, para Sepúlveda (2006), se encuentran la migración campo-ciudad debido al proceso de industrialización, con un fuerte impacto en las ciudades.

Un hecho importante que coloca el tema de la vivienda en el marco del pacto social costarricense, consiste en 1949, con el establecimiento de la Constitución política (7 de noviembre de 1949) elevando así, el precepto constitucional sobre la obligación del Estado en brindar protección a la Familia y proveer a la población de escasos recursos económicos de vivienda digna (artículos 51 y 65)³.

³ Desde 1948, con el advenimiento de la Segunda República con una filosofía más social e intervencionista, se crean condiciones políticas para la aparición de instituciones estatales autónomas orientadas hacia el desarrollo nacional.

Es debido a este fortalecimiento del Estado, que en 1954 se crea el Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU), mediante la ley No. 788 del 24 de agosto de 1954, con el objetivo de formular e implementar las políticas de vivienda en Costa Rica. Con el fin de lograr lo propuesto, la ley otorga al INVU los recursos jurídicos, administrativos, técnicos y financieros para que pueda encargarse de los temas relacionados a la vivienda y desarrollo urbano (Pérez, 1988).

Es a partir del INVU, como el Estado Costarricense aumenta su participación en la problemática, lo cual para 1983 dichas instituciones se clasifican en: Instituciones constructoras de vivienda, Instituciones que financian vivienda, Instituciones que construyen y administran infraestructura e Instituciones que buscan la coordinación interinstitucional y el control de las acciones (Pérez, 1988). (Ver tabla 1).

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

Instituciones constructoras de vivienda	Instituciones financiadoras de vivienda
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)-1971- Instituto de Desarrollo Agrario (IDA)- programas de vivienda rural en 1980-	Sistema Bancario Nacional (SEN) Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS)- acciona antes del INVU- Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo -1969- Instituto Nacional de Seguros (INS)-1924- se incorpora por nacionalización en la década de los 50's. Banco Popular y Desarrollo Comunal (70's)
Instituciones que construyen y administran infraestructura	Instituciones que buscan la coordinación interinstitucional y el control de las acciones

<p>Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados -1961- que se transforma en 1976 en el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)</p> <p>Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)- 1970- a través del Departamento de Operaciones interviene en tareas de construcción de obras de infraestructura de las municipalidades.</p>	<p>Ministerio de la Presidencia</p> <p>Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica – 70’s-</p>
--	--

Fuente: Pérez (1988).

El punto de partida de lo denominado “acción urbanizadora del Estado” debido al inicio de la construcción de la zona residencial de Hatillo (primer proyecto del INVU en 1957)⁴ con el cual se establece un nuevo concepto de uso del suelo urbano, con la construcción de la Autopista Wilson y el Aeropuerto Internacional, preparando al territorio para el desarrollo de nuevas actividades económicas (industria y sector inmobiliario) (Pérez, 1988).

Toda esta inversión urbanizadora del Estado Central, de acuerdo la autora, induce patrones de segregación socio-residencial, ubicando en zonas más alejadas del antiguo casco urbano de la ciudad capital a las clases de menores ingresos. Además, los programas de vivienda se orientaron a establecer un patrón extensivo de uso de suelo urbano, favoreciendo la especulación en este ámbito⁵.

⁴ Al analizar el entorno latinoamericano, resalta Sepúlveda (2006), la década de los sesenta, donde la “cuestión de la vivienda” se instala, a partir de la puesta en marcha de políticas habitacionales centradas en programas de construcción de viviendas públicas, considerándose a dichas políticas de primera generación.

⁵ Por ejemplo: En 1980 el área urbanizada era 18.2 veces mayor que en 1945, pero la densidad de la población había bajado de 210.2 habitantes por hectárea a 54.5.

En 1979 (con base a una tendencia de Reforma del Estado), OFIPLAN en el marco de la Ley General de Administración Pública (LGAP) decreta la sectorización como modalidad de organización, bajo lo cual surge la figura del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos⁶ (Decreto No. 14502-P-PLAN del 15 de mayo de 1983)⁷, generando así la discusión y problemas de relaciones de poder entre Ministros Rectores y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

La tabla 2 señala los estilos de gestión urbana de la GAM entre el periodo 1950 a 1997, desde sus características fundamentales y particularidades de acuerdo a las principales tendencias y acciones. Cabe señalar, que el contexto social y económico incidió fuertemente en la gestión urbana, no sólo desde las fuerzas nacionales sino también las internacionales, sobre todo para un país en vías de desarrollo.

TABLA 2. Estilo de gestión urbana de la GAM (1950-1997)

1950 – finales ochenta	1990 - 1997
Periodo de formación del espacio urbano metropolitano ⁸	Proceso de modernización de sectores de la estructura urbana consolidada

⁶ Al frente de dicho sector, como ente rector se decreta al Ministerio de Vivienda (creado en 1979 por Decreto Ejecutivo), cuyo objetivo es la agilización de la participación del Estado y otros sectores de la sociedad en la puesta en práctica de soluciones al fenómeno de la urbanización improvisada y generación de tugurios. Sin embargo, a pesar de contar con toda la estructura organizativa en pro del sector vivienda, no se alcanzó a impedir el creciente deterioro de la situación de habitación en el país.

⁷ Las instancias que integraban tal sector eran: el Ministerio de la Presidencia, el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, el INVU, el AyA, el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, los programas de financiamiento y construcción de vivienda y otros vinculados con la política de asentamientos humanos (a cargo de los entes públicos SBN, CCSS, IMAS, IFAM, IDA, BP) Pérez (1988).

⁸ Señala Vargas Cullel en Pérez (1998), “ Proceso impulsado por un estilo de gestión urbana que consistió en la concertación estratégica de intereses entre los grupos reformistas a cargo de la conducción del Estado y los grupos empresariales modernos, ligados al desarrollo industrial y mercado inmobiliario urbano.

Característica fundamental			
“Estilo centralizador del poder en las instituciones prestatarias de servicios del Estado, con una cogestión en las instancias directivas de dicho sector, entre grupos empresariales modernos y los grupos reformistas” (Pérez, 1998, p. 108).		“Tendencia mayor hacia la segregación espacial. Se consolidan nichos de vivienda y servicios mucho más diferenciados [...], nuevos centros comerciales, edificios bancarios y hoteles de grandes cadenas, obras de renovación urbana en parques urbanos y barrios viejos de la ciudad articuladas al sector turismo en la zona central, casinos y nuevas zonas francas de exportación en la GAM” (Pérez, 1998, p. 119).	
1980 - 1990		1990-1997	
Proceso de consolidación de la metropolización ⁹		Proceso de modernización de sectores de la estructura urbana consolidada	
1980-1985	1985-1990	1990-1994	1994-1997
Época del impacto de la crisis económica e inicios de los procesos de reestructuración de la economía.	Época de la nueva estabilización, aunque frágil, caracterizada por establecimiento del Sistema Financiero de la Vivienda.	Continuidad de la concertación restringida en lo que a la problemática de vivienda para los sectores populares se refiere.	Intento de restablecer equilibrios en la segregada estructura de capital (redes de servicios básicos y de educación y salud).
Característica fundamental			
Dispersión de los centros de toma de decisiones. Diversos grupos actúan por separado, buscando sus intereses por medio de acciones propias. Estado deja ser punto de referencia en la gestión urbana. Movimientos urbanos crean asentamientos de tugurios en	Centralización del poder de la gestión urbana en el sector institucional de la vivienda (Ministro del ramo y el Banco Hipotecario de la Vivienda, BANHVI).	Alianza (financiera, comercial, sector turismo y de zonas francas) con el capital financiero estatal en condiciones poco claras para el Estado.	Gestión frágil y atomizada. Las intervenciones se dan en esquemas muy innovadores de carácter institucional, pero cuyo mandato descansa en decretos ejecutivos fácilmente anulables.

⁹ Señala Vargas Cullel en Pérez (1998), “los procesos económicos y sociales que lo acompañan siguen transformando a gran escala la organización del territorio circunvecino [...] dicho proceso de metropolización lo acompañan dos situaciones: una distribución desigual de los beneficios de la urbanización y la emergencia de una subcultura urbana, fundamento de la aparición de los nuevos movimientos urbanos”.

precario.			
-----------	--	--	--

Fuente: Pérez (1998).

En América Latina, a fines de los años setenta, para Sepúlveda (2006), las políticas anteriores no respondían a las demandas y necesidades reales de los habitantes, por lo cual, surge una segunda generación de políticas que involucran a los pobladores en la solución del problema.

Ante la crisis habitacional originada en gran medida por la ineficiencia e ineficacia del sector vivienda y asentamientos humanos, sin políticas, directrices y programas, debiendo competir con otros sectores de la economía por recursos, es que surgen movimientos urbanos tomándose terreros de forma ilegal (precarios) como nunca antes en la ciudad, tanto en tamaño como en cantidad de los mismos (Pérez, 1998)¹⁰.

Sin embargo, a partir de 1985, los grupos empresariales empiezan a interesarse por urbanizaciones tanto de vivienda de medio y alto nivel como de interés social, a pesar de que las mismas no fueron acompañadas por inversiones en servicios.

En este sentido, se sufre un abandono del Estado como promotor de la metropolización como producto de la crisis económica y las políticas de estabilización; quedando las municipalidades fuera de toda planificación y gestión urbana, sufriendo presiones por parte de los vecinos, tratando

¹⁰ Este hecho constituye un hito en la consolidación del proceso de metropolización, acarreando una distribución desigual de los beneficios de la urbanización. Esta situación trajo consigo una confrontación de intereses entre los grupos a cargo de la organización y conducción de las actividades estatales, las municipalidades, los grupos empresariales y los movimientos sociales urbanos.

de crear alianzas con los movimientos urbanos ante el gobierno central o simplemente manteniéndose al margen de toda acción¹¹.

Durante el periodo de Gobierno del Presidente Monge Álvarez (1982-1986), se profundizan los factores internos y externos de la crisis, se consolidan y fortalecen los grupos organizados por vivienda, se da una constante invasión a tierras, ocasionando una demanda real por vivienda provocando presiones sociales y políticas.

Esta demanda real en el sector vivienda, hace que el periodo de Gobierno del Presidente Arias Sánchez (1986-1990), su emblema de campaña es la construcción de 80.000 viviendas. Asimismo, se fortalece el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), se crea el Banco Hipotecario de Vivienda (BANVHI)¹², se reacomoda el Sector Vivienda¹³ y se interviene el INVU.

Es precisamente el periodo de 1986-1994, para algunos autores, caracterizado por la dinamización del sector vivienda en Costa Rica. Con tal importancia fue asumido por prioridad de candidatos y

¹¹ Es así como entre los años ochenta y noventa, agrega Sepúlveda (2006), se enfrenta la crisis de los estados-nación latinoamericanos y las políticas (de primera y segunda generación) entran en una fase de crisis y transición, en la reforma del Estado mediante las políticas de ajuste estructural.

¹² El BANVHI se crea como una entidad rectora del Sistema, operando como una institución financiera de segundo piso, con libertad para gestionar recursos hacia el sector vivienda y distribuirlos entre las entidades organizadas, a quienes orienta y supervisa.

¹³ Por lo tanto, en 1986, se crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley 7052 del 6 de noviembre de 1986), compuesto por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANVHI) y un grupo de entidades autorizadas (tales como Cooperativas, Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo, Banco Popular) y otros organismos públicos (INS, INVU), a través de la consolidación del poder político del Ministerio de Vivienda.

gobiernos, y la intervención estatal apoyó la movilización de recursos al sector, a partir de la promoción de la capacidad de las familias para adquirir vivienda.

A modo de sintetizar la normativa e institucionalidad en torno a la evolución de la Política de Vivienda en Costa Rica, con mayor relevancia en la gestión y política pública, es que se presenta la siguiente tabla, en torno al año en que ocurre, cual es la normativa e institucionalidad creada y el objetivo que persigue (ver tabla 3):

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

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

		Casas Baratas La Familia.
1949	Constitución política (7 de noviembre)	Se eleva a precepto constitucional la obligación del Estado en brindar protección a la Familia y proveer a la población de escasos recursos económicos de vivienda digna (artículos 51 y 65).
1940-1954	Programa de otras entidades oficiales: Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) e Instituto Nacional de Seguros (INS).	El BNCR construyó para aquellos solicitantes que fueran propietarios de un terreno. El INS, inició un sistema de préstamos para construcción de viviendas con garantía subsidiaria de pólizas de seguros de vida.
1948	Decreto de Nacionalización Bancaria (Decreto ejecutivo No.71 del 21 de junio)	Ramifica sus acciones en el campo de vivienda, orientando la actividad, esfuerzos y recursos destinados a disminuir la problemática
1954	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) (Ley No. 1788 del 24 de agosto)	Productor autónomo de acciones y políticas de vivienda, dando término al Departamento de Habitación anexo a la CCSS.
1969	Sistema Nacional de Ahorro y Crédito	Complementar las líneas de crédito ya existentes a través de los entes estatales para la habilitación de nuevas áreas residenciales.
1979	OFIPLAN	Decreta la sectorización como modalidad de organización. Surge la figura del Sector Vivienda.
1983	Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto No. 14502-P-PLAN del 15 de mayo de 1983).	Coordinar acciones de vivienda dada la gran cantidad de instituciones. Se decreta como ente rector al Ministerio de Vivienda.
1986	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley 7052 del 6 de noviembre de 1986)	Compuesto por el BANVHI y un grupo de entidades autorizadas (tales como Cooperativas, Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo, Banco Popular) y otros organismos públicos (INS, INVU).
1986	Banco Hipotecario de la Vivienda (BANVHI)	Entidad rectora del Sistema, operando como una institución

		financiera de segundo piso, con libertad para gestionar recursos hacia el sector vivienda y distribuirlos entre las entidades organizadas, a quienes orienta y supervisa.
--	--	---

Fuente: Elaboración propia.

CONCLUSIONES

Al concluir este análisis de caso, después de revisar los antecedentes y evolución de la política de vivienda, tratando de identificar cuales factores a lo largo de la historia costarricense, principalmente Siglo XX, evidencian una lógica sobre como se ha ido armando la cuestión de la política de vivienda y ordenamiento territorial en el país.

Sin duda, elementos normativos e institucionales han tratado de dar solución a las diferentes necesidades locales, nacionales e internacionales, que han intervenido y han asumido un papel importante en la política de vivienda y el ordenamiento del territorio, principalmente en lo urbano del Valle Central. La relación entre el ordenamiento territorial del Área Metropolitana de San José con la política pública de vivienda durante el Siglo XX que puede surgir a partir del ordenamiento del territorio por cuestiones económicas, políticas, sociales, culturales hacia la política de vivienda o viceversa.

El conocer la historia, revisar antecedentes y establecer algunos hitos, permiten dar seguimiento a una serie de acciones y decisiones que marcan la situación actual, y es precisamente, en la situación que actualmente se tiene en el debate internacional la situación de como el Estado garantiza

vivienda a las clases medias, cuando existen soluciones (viables o no) hacia los menores ingresos y por otro lado, para los altos ingresos por lo general, el mercado lo soluciona.

En la relación Estado, Mercado y Sociedad, hay que reconocer que el Mercado ve la propiedad con un valor de cambio o de mercancía, no dando cuenta de cuestiones ambientales y sociales. En este sentido, señala Sepúlveda (2006), el principio constitucional de la función social de la propiedad es esencial para la caracterización y conformación del derecho de la propiedad, cualificando las formas de uso, gozo y disposición de los bienes inmobiliarios.

En este sentido, agrega el autor, es necesario considerar el derecho a la propiedad fuera del contexto individualista del Derecho Civil, hacia criterios progresistas en función del orden público (tal como el Derecho Urbanístico).

Bajo esta lógica, parece que la solución o área de mejora en nuestro país, es tener una visión global e integral del territorio, de lo urbano y lo rural, más allá de soluciones individuales que superen a lo que actualmente resuelve el mercado a través de los ingresos.

BIBLIOGRAFÍA

Gutiérrez, J y Calvo A (1991). *Políticas de vivienda: conceptualización, análisis y perspectivas de los cuatrienios de gobiernos Carazo, Monge y Arias. Periodos 1978-1982; 1982-1986 y 1986-1990.* (Tesis inédita de Licenciatura) Universidad de Costa Rica, San José, CR.

Gutiérrez, M (1997). Costa Rica, una revisión de las políticas de vivienda aplicadas a partir de 1986: acceso de los estratos de ingresos medios y bajos al financiamiento para vivienda. En

Proyecto Estado de la Nación (Eds), *Series: Aportes al Análisis del Desarrollo Humano* No.4. San José, Costa Rica.

Parsons, W (2007). *Políticas públicas: una introducción a la teoría y la práctica del análisis de políticas públicas*. (1era ed.). México.: FLACSO.

Pérez, M. (1988). *Las políticas de vivienda del Estado Costarricense y su impacto en el espacio urbano metropolitano*. Medio Ambiente y Urbanización, 7:25, 44-53.

Pérez, M. (1998). La gobernabilidad urbana y la estrategia centroamericana de desarrollo sostenible: el caso del Área Metropolitana de San José. En M.Lungo (Ed), *Gobernabilidad urbana en Centroamérica*. San José, C.R.: FLACSO-GURI.

Pérez, M. (2006). Los impactos perversos de la segregación socio-espacial en la ciudad de San José. En A.Séguin (Ed), *La segregación socio-espacial urbana: una mirada sobre Puebla, Puerto España, San José y San Salvador*. San José, C.R.: FLACSO.

Sepúlveda, R (2006). *Análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. (1era ed.). San José, Costa Rica.