



Second session of the Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All

Agenda item 3 - *Proposed recommendations on Social Housing*

Delivered by Luis Fernando Ceciliano, Chargé d'affaires a.i. and Deputy Permanent Representative
22 October 2025

Muchas gracias, señora co-presidenta,

Siendo la primera vez que delegación toma la palabra, quisiéramos felicitarle por su elección como co-presidenta de esta segunda sesión del Grupo de Trabajo, así como a su co-presidente.

Igualmente, agradecemos a la Secretaría por la presentación detallada y comprensiva de los documentos. Costa Rica tiene algunas sugerencias específicas de enmienda sobre las recomendaciones vertidas en el documento INF/5. En tal sentido, solicitamos su orientación sobre el procedimiento que debemos seguir, así como el momento adecuado para hacerlo.

El informe del Grupo de Trabajo de Expertos Intergubernamentales de Composición Abierta sobre Vivienda Adecuada (OEWG-H) es valioso para Costa Rica, ya que desplaza el foco de la simple producción de viviendas a la construcción de un sistema que responda a necesidades complejas y medibles, incluyendo el acceso a suelo, seguridad de la tenencia, asequibilidad, habitabilidad, localización y sostenibilidad. Esta lectura es consistente con la realidad costarricense, donde el déficit es en gran medida cualitativo y el encarecimiento del suelo bien ubicado es un cuello de botella para la vivienda social y el alquiler asequible.

Los retos nacionales se ordenan en una secuencia clara:

1. Suelo y localización: La limitada disponibilidad de terrenos urbanizados cerca de fuentes de empleo y transporte público ha impulsado una expansión dispersa y asentamientos en zonas de riesgo, elevando costos y vulnerabilidades.
2. Tenencia y asentamientos informales: El país debe privilegiar el mejoramiento in situ sobre los desalojos y reasentamientos masivos, y habilitar instrumentos de tenencia más flexibles (como fideicomisos de suelo, cooperativas o alquileres con opción de compra) para reducir costos y desincentivar la especulación.
3. Asequibilidad: Los esquemas vigentes no alcanzan a hogares con ingresos informales o volátiles, por lo que se sugiere migrar a métricas de asequibilidad basadas en renta residual que capten el esfuerzo de pago total.
4. Datos y gobernanza: La información está fragmentada entre sectores e instituciones, lo que dificulta la toma de decisiones oportunas y ágiles.

Responder a estos desafíos exige pasar de proyectos aislados a un sistema mejor articulado entre el sector vivienda y los gobiernos locales. Esto se traduce en prioridades como un banco de suelo interinstitucional con captura de plusvalías. El alquiler asequible debe

convertirse en un programa adicional del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), apoyado por fondos rotatorios e incentivos. El mejoramiento in situ debe ofrecer paquetes integrales de renovación, regularización, servicios y mitigación de riesgo, dejando el traslado solo para casos de alto riesgo¹¹. Todo esto debe apoyarse en un marco nacional de indicadores (incluyendo las siete dimensiones de la vivienda adecuada) con desagregación territorial y de género, en sistemas interoperables¹².

En síntesis, el informe respalda el giro que Costa Rica necesita, modernizando y actualizando el sistema de subsidios y soluciones puntuales a un sistema de vivienda con un enfoque más territorial, climático y basado en evidencia. Si se prioriza suelo bien ubicado, tenencia flexible, alquiler asequible, mejoramiento in situ, datos abiertos y finanzas mejor adaptadas, el país puede reforzar el acceso a vivienda y hábitats adecuados.

Muchas gracias.



Second session of the Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All

Agenda item 3 - *Proposed recommendations on Informal Settlements and Tenure Security*

Delivered by Luis Fernando Ceciliano, Chargé d'affaires a.i. and Deputy Permanent Representative
22 October 2025

Muchas gracias, señor co-presidente,

Agradecemos su decisión de abordar conjuntamente estos dos puntos cruciales y a la Secretaría por la claridad en las presentaciones. En Costa Rica, hemos concluido que la crisis de los asentamientos informales es inseparable de la inseguridad en la tenencia. La informalidad es, fundamentalmente, la manifestación de fallas estructurales en el acceso a suelo bien localizado, asequible y adecuadamente planificado.

Por ello, nuestro mensaje es claro: la seguridad jurídica es el cimiento para que la inversión en mejoramiento de barrios sea sostenible y efectiva. Sin una garantía de permanencia estable, el riesgo de que la inversión se pierda o de que la comunidad sea desalojada por la revalorización del suelo es inaceptable.

Instamos a la comunidad internacional a privilegiar el mejoramiento in situ sobre las políticas de desalojos y reasentamientos masivos, dejando el traslado únicamente para los casos de riesgo inminente o de protección patrimonial. La seguridad de la tenencia es, ante todo, una protección de los derechos humanos de las comunidades más vulnerables. Para hacer efectiva la seguridad de la tenencia en los asentamientos informales, proponemos que los Estados se enfoquen en tres elementos de innovación:

Primero: flexibilización de la tenencia. Debemos superar el enfoque restrictivo que ve la titulación individual como la única solución. En Costa Rica, el bono familiar de vivienda ha sido efectivo para la propiedad individual, pero enfrentamos desafíos en el fomento de figuras alternativas. Por ello, se requieren rutas graduales de titulación y la promoción activa de figuras colectivas de tenencia, como las cooperativas de vivienda y los fideicomisos de suelo urbano. Estas figuras no solo otorgan permanencia, sino que también actúan como barreras contra la especulación inmobiliaria.

Segundo: gobernanza local y zonas especiales. La seguridad jurídica debe ser anclada en la planificación urbana municipal. Hacemos un llamado a facultar a los gobiernos locales para que puedan establecer zonas especiales de interés social. Esta herramienta legal permite ajustar los parámetros urbanísticos y de densidad para regularizar los asentamientos de manera realista, integrándolos formalmente en el Plan Regulador Cantonal y reconociendo la función social del suelo.

Tercero: financiamiento sostenible y captura de valor. La regularización de la tenencia desbloquea el potencial económico de las comunidades. Es fundamental activar instrumentos como la captura de plusvalías y la gestión de bancos de suelo estatales. Estos mecanismos garantizan que el incremento de valor generado por la inversión pública retorne

al sistema, creando un círculo virtuoso de financiamiento para escalar las soluciones de vivienda asequible y mejorar más barrios.

Finalmente, no podemos hablar de seguridad de la tenencia sin abordar la vulnerabilidad climática. Muchos de nuestros asentamientos se ubican en zonas de alto riesgo. Por ello, el mejoramiento in situ debe ser un paquete integral que incluya la regularización legal junto con obras de mitigación, soluciones basadas en la naturaleza y estrategias regenerativas viables de bajo costo.

Para monitorear este esfuerzo, necesitamos un marco nacional de indicadores que vaya más allá del déficit cuantitativo. Debemos enfocarnos en indicadores desagregados y geolocalizados que midan las siete dimensiones de la vivienda adecuada en asentamientos informales, integrando los levantamientos comunitarios con los sistemas oficiales de catastro, riesgo y monitoreo.

En resumen, la tenencia no es un fin, sino el motor que permite el mejoramiento in situ resiliente, la inversión planificada y la integración sociourbanística. Es hora de pasar de los buenos proyectos aislados a sistemas a escala que garanticen una seguridad de tenencia digna y estable para todos.

Al igual que el caso de vivienda social, enviaremos nuestras sugerencias escritas sobre los proyectos de conclusiones contenidos en los documentos /INF 3 y /INF 4.

Muchas gracias, señor co-presidente.



Second session of the Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All

Agenda item 4 - *Presentation of the work to establish a housing knowledge platform*

Delivered by Luis Fernando Ceciliano, Chargé d'affaires a.i. and Deputy Permanent Representative
23 October 2025

Muchas gracias señora co-presidenta,

Agradecemos a la Secretaría por la presentación del documento /3.

Costa Rica respalda el informe de la Directora Ejecutiva sobre los avances en el establecimiento de la Plataforma de Conocimientos sobre Vivienda tal como lo ha solicitado la resolución 2/7.

El planteamiento de una plataforma complementaria y de acceso público que unifique datos, políticas y buenas prácticas es una respuesta estratégica y necesaria. En un contexto donde 2 800 millones de personas enfrentan problemas de vivienda, esta iniciativa es crucial para catalizar soluciones y promover la rendición de cuentas en la implementación del ODS 11

El informe señala correctamente la meta de contar con un repositorio unificado que fomente la toma de decisiones basada en datos. Para que esta visión se materialice plenamente, la clave reside en la calidad y la sistematicidad de los datos.

Por nuestra parte, podemos anclar la Plataforma a esfuerzos concretos que estamos impulsando. A nivel nacional, la implementación del Registro Nacional de Asentamientos Informales es una fuente de información oficial georreferenciada sobre tenencia, déficits de servicios y exposición a riesgos. A nivel regional, existe una agenda impulsada por el Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH), que promueve el uso de servicios satelitales y teledetección para la generación de información sobre asentamientos informales y desarrollo urbano.

En este espíritu de cooperación, sugerimos que la Plataforma:

1. Adopte la interoperabilidad por defecto entre sistemas de información.
2. Establezca un esquema mínimo de calidad y monitoreo de los datos, incluyendo depuración, trazabilidad y actualización constante.
3. Que complemente las fuentes de datos oficiales con datos comunitarios verificados—tales como mapeos participativos o censos locales—reconociendo y dando valor al conocimiento generado desde la base.

La Plataforma no debe ser solo un archivo, sino una herramienta de transformación urbana y social. Su diseño y las funcionalidades de sus sistemas de información georreferenciada deben estar intrínsecamente ligados a los resultados en el territorio.

En Costa Rica, consideramos que la información debe orientar las acciones para apoyar:

- Esfuerzos de mejoramiento de barrios y transformación de asentamientos precarios.
- La dotación escalonada de servicios básicos.
- Los procesos de tenencia progresiva en sus distintas modalidades.
- La activación económica local, facilitando encadenamientos productivos a escala y la mejora de medios de vida.
- Y la creación de espacios públicos seguros.

Para medir este valor público, recomendamos incluir la consolidación de una batería de indicadores y tableros que sean útiles para el seguimiento en municipios prioritarios. Además, la Plataforma podría incorporar un módulo sólido de lecciones aprendidas y buenas prácticas demostrativas, para que los Estados Miembros podamos replicar experiencias exitosas y generadoras de valor.

Finalmente, abordamos la cuestión de la sostenibilidad. Es positivo que el informe reconozca la necesidad de la movilización de recursos y la incorporación de hubs regionales. De nuestra parte, estamos dispuestos a coliderar uno en conjunto con otros países centroamericanos, enfocado específicamente en la temática de asentamientos, teledetección y vivienda en sus diversas condiciones. Esto se alinea, señora co-presidenta, con la hoja de ruta que la co-Presidencia de Kenia y Francia están impulsando.

Para que este esfuerzo regional y global sea útil, confiable y sostenible, es imprescindible invertir en capacidades tecnológicas y en el uso efectivo de los sistemas de información a todo nivel de la gobernanza territorial. Fortalecer estas capacidades permitirá acelerar la implementación, mejorar la coordinación interinstitucional y elevar la calidad de los resultados.

Este hub regional debería operar con una gobernanza multiactor y asegurar un modelo financiero diversificado que combine presupuestos nacionales y/o subnacionales, cooperación internacional y pequeñas contribuciones por los servicios prestados.

La Plataforma de Conocimientos es un pilar para el futuro de la vivienda adecuada. Costa Rica se compromete a contribuir activamente para asegurar su éxito.

Muchas gracias.



Second session of the Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All

Agenda item 5 - Road map for the work of the Open-ended Intergovernmental Expert Working Group for the period 2025–2029.

Delivered by Luis Fernando Ceciliano, Chargé d'affaires a.i. and Deputy Permanent Representative
23 October 2025

Muchas gracias señora co-presidenta,

Agradecemos a la Secretaría por la presentación del documento /4.

Valoramos profundamente la orientación de la hoja de ruta. Su enfoque en la obtención de resultados anuales, la validación intersesional y la articulación con procesos globales y regionales ofrece una línea de trabajo idónea para traducir principios de vivienda en políticas públicas, y estas, a su vez, en impactos medibles en los territorios.

Desde la perspectiva costarricense, reconocemos realidades compartidas que exigen respuestas integrales: déficits persistentes, prevalencia de asentamientos informales, presiones demográficas y una alta vulnerabilidad climática. Por ello, el derecho a la vivienda adecuada no puede desvincularse de la gestión del riesgo, la provisión de servicios básicos, el acceso a suelos bien localizados y a mecanismos financieros asequibles y sostenibles.

Nuestra experiencia nacional y la cooperación regional en Centroamérica reafirman que la vivienda adecuada, como punto de partida para el desarrollo, requiere que los instrumentos de política se vinculen intrínsecamente a la seguridad de la tenencia, a la localización con acceso a oportunidades y a la atención integral de la informalidad, lo que nos motiva a compartir modelos de trabajo en temas como el alquiler asequible, la gestión del suelo social y la construcción de métricas comparables.

Apoyamos el paquete temático propuesto para 2025-2026, y ofrecemos nuestra colaboración en pilotos regionales que permitan afinar definiciones operativas, así como trabajar conjuntamente en un marco de indicadores que considere la calidad, la localización, la asequibilidad y la resiliencia.

Para maximizar el impacto de esta hoja de ruta, presentamos dos propuestas específicas:

- Alineando nuestra contribución a las áreas temáticas de Finanzas y Sostenibilidad de la Vivienda, deseáramos que el Grupo de Trabajo, en su tercera sesión, considere recomendaciones para la integración efectiva del financiamiento climático al sector. Es fundamental identificar mecanismos y rutas prácticas que permitan a los Estados Miembros trascender la inversión en mejoramiento barrial y adaptación, y destinar recursos a la atención de riesgos inminentes, pérdidas y reparaciones estructurales derivadas de la alta vulnerabilidad climática.
- Que se fomente la articulación de la nueva Plataforma de Conocimientos sobre Vivienda con un eje centroamericano. Este eje regional facilitaría procesos de

formación, fortalecimiento de capacidades, asistencia técnica y la creación de catálogos de buenas prácticas.

Señora co-presidenta, la Hoja de Ruta nos proporciona el camino para los próximos cuatro años. Costa Rica se compromete a contribuir activamente con datos, casos y nuestra experiencia regional para asegurar que este camino nos lleve hacia la vivienda adecuada para todos.

Muchas gracias.