

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

ESCUELA DE DERECHO

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL BONO DE VIVIENDA Y
LAS IMPLICACIONES LEGALES EN LA
PROMOCIÓN DEL DERECHO A UNA VIVIENDA
DIGNA Y LA EQUIDAD EN FAMILIAS
UNIPERSONALES EN COSTA RICA.**

BÁRBARA CRISTINA GAMBOA MORA

SAN JOSÉ, OCTUBRE, 2025

Resumen Ejecutivo

La presente investigación trata sobre el análisis jurídico del bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales en la promoción de la igualdad y el acceso al derecho a una vivienda digna para las familias unipersonales. Este estudio pretende determinar si la normativa y los mecanismos de acceso al bono de vivienda garantizan efectivamente el principio de equidad o si, por el contrario, presentan limitaciones que restringen su aplicación en determinados sectores sociales. En otras palabras, se busca valorar el impacto real de esta figura jurídica en la protección del derecho a la vivienda digna y la posibilidad de fortalecer su alcance para una inclusión más justa y equitativa.

En el **capítulo I** se presenta el problema de investigación, la justificación y la importancia de abordar el tema, contextualizando la situación actual del bono de vivienda dentro del marco legal costarricense. Además, se formulan los objetivos general y específicos que orientan el estudio, centrados en identificar el marco normativo, analizar la equidad del acceso al bono en familias unipersonales y reconocer los efectos jurídicos derivados de su aplicación.

El **capítulo II** desarrolla las bases conceptuales y teóricas, mediante un análisis exhaustivo del marco jurídico aplicable principalmente la *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* (Ley N.º 7052, 1986) y de documentos normativos, doctrinales y jurisprudenciales. Se abordan también las perspectivas doctrinales sobre el derecho a la vivienda digna, la igualdad de trato y la inclusión de nuevos modelos familiares en las políticas públicas habitacionales, incorporando antecedentes de investigaciones realizadas en el ámbito nacional.

El **capítulo III** corresponde a la metodología, en la cual se definen las categorías de análisis, los indicadores, las técnicas y los procedimientos utilizados para la recolección y sistematización de la información. Se emplea un enfoque cualitativo y documental, basado en la revisión de normativa, jurisprudencia y entrevistas a expertos en materia de vivienda y derecho administrativo. Asimismo, se detallan las limitaciones encontradas durante el proceso de investigación.

En el **capítulo IV** se expone el análisis de resultados, donde se interpretan los hallazgos obtenidos respecto a la aplicación del bono de vivienda en familias unipersonales. Se examinan los obstáculos normativos y administrativos que enfrentan estos grupos, así como las políticas de atención preferencial y acciones afirmativas impulsadas por el Estado para promover la equidad en el acceso a la vivienda.

Finalmente, el **capítulo V** presenta las conclusiones y recomendaciones, que sintetizan la valoración jurídica de la figura del bono de vivienda y su relevancia como herramienta de justicia social. Se proponen posibles reformas legales y estrategias institucionales para garantizar una mayor inclusión y efectividad del derecho a una vivienda digna para todas las personas, sin distinción de su composición familiar.

Contenido

Introducción	11
Capítulo I. Planteamiento del Problema	13
1.1 Problema	13
1.2 Objetivos	18
1.2.1 Objetivo General	18
1.2.2 Objetivos específicos	18
1.3 Justificación	19
1.4 Antecedentes	21
1.4.1 Internacionales	21
1.4.2 Nacionales	23
Capítulo II: Marco Teórico	26
2.1. Derecho a una vivienda digna	26
2.1.1 Características de una Vivienda Adecuada	31
2.1.2 Eficacia del Derecho a la Vivienda Adecuada en Costa Rica	32
2.1.3 Importancia del derecho a la vivienda en el marco de los derechos humanos.	39
2.2. Equidad en el acceso a la vivienda	41
2.2.1 Concepto de equidad y su aplicación en políticas públicas	44
2.2.2 Familias unipersonales	46
2.2.3 Importancia de la equidad para el desarrollo social y económico.	48
2.3 Marco Jurídico Internacional	50
2.3.1 Instrumentos internacionales sobre el derecho a la vivienda	50
2.4 Obligaciones de los Estados según el derecho internacional	52
2.5 Marco Jurídico Nacional de Costa Rica	54
2.6 Políticas públicas y programas de bono de vivienda	61
2.7 Gentrificación	64
2.8 Análisis de jurisprudencia sobre la no discriminación	67
Capítulo III: Marco Metodológico	75
3.1.1 Investigación Aplicada	75

3.2 Enfoques de investigación	76
3.3 Alcance: selección y justificación del método	76
3.4 Muestreo: muestra	77
Muestra cualitativa	77
3.5 Técnicas de recolección de información	79
3.6 Operacionalización de variables	80
Capítulo 4. ANÁLISIS DE RESULTADOS	82
4.1 Categoría I: Marco legal (Objetivo 1)	82
4.2 Categoría II: Requisitos de acceso al bono de vivienda (Objetivo 2)	86
4.3 Categoría III: Efectos jurídicos (Objetivo 3)	90
Transcripciones de las entrevistas	95
Capítulo 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	103
5.1 Conclusiones	103
5.2 Recomendaciones	104
Referencias bibliográficas	107
Apéndice	120

Introducción

El acceso a una vivienda digna constituye uno de los pilares fundamentales del desarrollo humano y social, reconocido como un derecho esencial en múltiples instrumentos internacionales y en el marco constitucional costarricense. En Costa Rica, el bono familiar de vivienda ha sido una de las principales herramientas de política pública para facilitar el acceso a una vivienda adecuada a sectores en condición de vulnerabilidad socioeconómica. Esta política ha sido concebida como un mecanismo redistributivo y de justicia social, en consonancia con los principios constitucionales de igualdad, solidaridad y bienestar general. (Constitución Política de Costa Rica, art. 50)

Esta política se concibe como un mecanismo redistributivo y de justicia social, en coherencia con los principios constitucionales de igualdad, solidaridad y bienestar general. En este sentido, el artículo 50 de la Constitución Política de Costa Rica 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” (Constitución Política de Costa Rica, 1949, art. 50). Asimismo, el artículo 33 dispone que “toda persona es igual ante la ley y no podrá practicarse discriminación alguna contraria a la dignidad humana” (art. 33), y el artículo 74 reafirma la solidaridad como principio fundamental al establecer que “los derechos y beneficios laborales podrán ser ampliados, pero no restringidos, y toda ley o convenio en contrario será nulo”, reconociendo con ello la obligación del Estado de promover la equidad y protección de los sectores más vulnerables.

En conjunto, estos preceptos reflejan la voluntad del constituyente de garantizar condiciones de vida dignas y equitativas, donde la vivienda cumple una función esencial como medio para el desarrollo humano, la cohesión social y la reducción de las desigualdades. El bono de vivienda, por tanto, no solo es un instrumento económico, sino también una manifestación práctica del compromiso constitucional con la justicia social y la solidaridad, que busca asegurar que todas las personas, sin distinción de su estructura familiar o condición económica, puedan disfrutar efectivamente del derecho a un hogar digno y seguro.

Tradicionalmente, el bono de vivienda ha estado orientado principalmente a núcleos familiares tradicionales, lo que ha generado debates en torno a la inclusión y equidad de otros tipos de estructuras familiares, como las familias unipersonales. Este grupo poblacional ha experimentado un crecimiento sostenido en el país durante las últimas décadas, en un contexto de cambios demográficos, económicos y culturales que transforman las dinámicas familiares y las necesidades habitacionales. (INEC, 2023) No obstante, su acceso efectivo a programas de vivienda ha sido más limitado, evidenciando posibles tensiones entre las políticas públicas existentes y el principio de igualdad jurídica consagrado en el ordenamiento nacional e internacional.

En este sentido, el análisis jurídico del bono de vivienda desde la perspectiva de la igualdad y el derecho a la vivienda digna para familias unipersonales resulta especialmente pertinente. Examinar el marco normativo vigente, sus criterios de elegibilidad y los efectos jurídicos derivados de su aplicación, permite identificar si las políticas públicas habitacionales garantizan condiciones equitativas para todos los sectores sociales, sin discriminación por composición familiar.

La presente investigación tiene como objetivo general analizar jurídicamente el bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales en la promoción de la igualdad y el acceso al derecho a una vivienda digna para las familias unipersonales. Para ello, se propone identificar el marco legal que regula este instrumento, examinar los requisitos de acceso y su coherencia con el principio de igualdad, así como reconocer los efectos jurídicos que su implementación tiene sobre este sector de la población.

Este estudio no solo busca realizar un análisis descriptivo del marco jurídico vigente, sino también generar insumos críticos que contribuyan al debate sobre la inclusión y equidad en las políticas públicas de vivienda, en línea con los compromisos internacionales de derechos humanos asumidos por Costa Rica. De esta forma, se pretende aportar al fortalecimiento de un enfoque de justicia social que reconozca la diversidad de estructuras familiares contemporáneas y promueva la igualdad real en el acceso a derechos fundamentales.

Capítulo I. Planteamiento del Problema

1.1 Problema

El derecho a una vivienda digna es reconocido en la Constitución Política de Costa Rica que establece en su artículo 65 que “el Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador” (Constitución Política de Costa Rica, 1949). Este artículo alude específicamente al deber del Estado con los trabajadores y sus familias, lo cual resulta relevante para evidenciar la posible exclusión de otros tipos de hogares, como los unipersonales, en las políticas habitacionales.

Sin embargo, la implementación del derecho a una vivienda digna mediante el bono familiar de vivienda presenta limitaciones que afectan a ciertos sectores de la población. La Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, establece en su artículo 3, inciso g, que:

“Bono familiar de vivienda: subsidio que otorga el Estado, por medio del BANHVI, a las familias de escasos recursos económicos, y a las personas adultas mayores sin núcleo familiar o personas con discapacidad” (Ley N°7052, 1986, art. 3, inc. g).

Esta definición delimita explícitamente los beneficiarios del subsidio, ya que contempla a las “familias” y a ciertos grupos vulnerables específicos, como “las personas adultas mayores sin núcleo familiar” y “personas con discapacidad”. De este modo, se excluye a las personas adultas que viven solas y no pertenecen a estos grupos, lo cual deja por fuera del beneficio a una proporción creciente de hogares unipersonales en Costa Rica.

Esta exclusión no solo es normativa, sino también operativa. El Reglamento del Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, emitido por el BANHVI, refuerza este criterio al establecer en el artículo 5 que,

Para efectos del otorgamiento del bono familiar de vivienda, se entenderá por familia el grupo constituido por una o más personas que conviven bajo un mismo techo, en donde debe haber al menos un vínculo de parentesco por consanguinidad,

afinidad, legal o por unión de hecho (BANHVI, Reglamento del Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, Decreto Ejecutivo N°40799-MIVAH, 2018).

Este reglamento administrativo reafirma la centralidad de la noción de “familia” tradicional como unidad básica beneficiaria, lo cual deja excluidos a adultos solos sin vínculos familiares, a menos que pertenezcan a los grupos excepcionales reconocidos (adultos mayores o personas con discapacidad). En consecuencia, esta normativa limita el acceso efectivo al derecho a la vivienda para sectores que no encajan en las estructuras familiares convencionalmente reconocidas por la ley.

Según los datos de la Encuesta Nacional de Hogares (2022), las residencias de familias unipersonales han registrado un aumento sostenido y significativo en la última década. Entre el 2012 y el 2022, se contabilizó un incremento de 114.060 viviendas donde solo vive una persona sola, lo que representa un crecimiento de 4,12% (cuatro comas doce por ciento) en este tipo de conformaciones. (Soto, 2023) Este cambio demográfico evidencia una transformación de las estructuras familiares del país, donde cada vez más personas optan por vivir solas, ya sea por elección personal o debido a circunstancias sociales y económicas.

Pese a esta tendencia creciente, la normativa vigente que regula el bono familiar de vivienda mantiene un enfoque centrado en estructuras familiares tradicionales, lo cual deja fuera a estos hogares emergentes. Esta desconexión entre la realidad demográfica y el marco jurídico vigente subraya la necesidad de revisar las políticas públicas y los criterios de elegibilidad del subsidio habitacional. A nivel internacional, diversos países han comenzado a adaptar sus políticas de vivienda a esta nueva realidad, reconociendo el derecho a una vivienda digna también para quienes viven solos, lo cual podría ser un referente para la discusión legislativa en Costa Rica.

A nivel global, el aumento de hogares unipersonales es una tendencia consolidada. Por ejemplo, en la Unión Europea, este tipo de hogares pasó de representar el 26 % en 2007 al 36,2 % en 2022 (Eurostat, 2023). De forma similar, la ONU estimó que en 2018 el 28 % de los hogares a nivel mundial eran unipersonales, y proyectó un aumento al 35 % (treinta y cinco por ciento) hacia mediados del siglo XXI. (United Nations Department of Economic and Social Affairs, 2019)

Diferentes países ya han tomado medidas para incorporar esta realidad demográfica en sus políticas. En Bélgica, el municipio de Woluwe-Saint-Pierre aprobó una “carta para las personas que viven solas”, la cual obliga a los responsables públicos a evaluar todas las políticas desde la perspectiva de los hogares unipersonales (The Guardian, 2024). Como señala un portavoz del concejo, el objetivo es dejar de pensar desde la familia tradicional como norma y avanzar hacia políticas neutrales respecto a las formas de convivencia.

En Corea del Sur, a pesar de que el 31,7 % (treinta y uno coma siete por ciento) de los hogares eran unipersonales en 2021, los programas de asistencia habitacional continúan enfocados en familias tradicionales y adultos mayores, dejando a muchas personas solas sin acceso a subsidios (Shin & Park, 2022). Este tipo de brecha normativa también se evidencia en Costa Rica, donde la legislación del bono familiar de vivienda aún no reconoce a los hogares unipersonales que no corresponden a adultos mayores como beneficiarios.

La exclusión de los hogares unipersonales del acceso al bono familiar de vivienda, plantea un problema de equidad y justicia social. Estas personas, a pesar de enfrentar desafíos similares o incluso mayores en términos de acceso a una vivienda adecuada, no son contempladas por las políticas públicas actuales. Esta situación contraviene el principio de igualdad ante la ley, establecido en el artículo 33 de la Constitución Política de Costa Rica, que garantiza que “toda persona es igual ante la ley y no podrá practicarse discriminación alguna contraria a la dignidad humana” (Constitución Política de Costa Rica, 1949).

Desde una perspectiva doctrinaria, la justicia social implica garantizar una distribución equitativa de recursos y oportunidades, de manera que todos los sectores de la población puedan satisfacer sus necesidades básicas y ejercer sus derechos fundamentales (Rawls, 2006). En este sentido, excluir a los hogares unipersonales de los beneficios habitacionales vulnera no solo el principio de igualdad formal, sino también el principio de igualdad material o sustantiva, que exige prestar especial atención a las condiciones reales de quienes se encuentran en desventaja.

La Sala Constitucional ha señalado que el principio de igualdad implica el deber del Estado de garantizar un trato equitativo y no discriminatorio en la aplicación de políticas públicas. Así, ha señalado que,

“El principio de igualdad obliga al legislador y a la administración a tratar de modo igual a quienes se encuentren en la misma situación, y solo puede admitirse un trato desigual cuando exista una justificación objetiva y razonable” (Sala Constitucional, voto N°2006-012482).

Además, la Sala Constitucional ha reiterado que el Estado tiene la obligación de garantizar condiciones jurídicas y materiales que permitan a todas las personas ejercer efectivamente su derecho a una vivienda digna. En la sentencia N°13436-2011, de las 9:30 horas del 14 de octubre de 2011, la Sala indicó que el Estado debe habilitar los instrumentos legales y políticos necesarios para asegurar el acceso a una vivienda adecuada por parte de toda la población (Abdelnour, 2022). Esta resolución fue adoptada por mayoría y tiene efectos vinculantes, conforme al artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional.

La exclusión de los hogares unipersonales de los beneficios del bono familiar de vivienda pone en evidencia una desconexión entre el diseño legal de las políticas públicas y la realidad de las estructuras sociales actuales. Esta omisión normativa, obstaculiza el ejercicio igualitario del derecho a la vivienda para un sector creciente de la población, vulnerando principios constitucionales como la dignidad humana, la igualdad ante la ley y el deber de progresividad en los derechos sociales.

En este sentido, la Sala Constitucional también ha señalado que,

“Los derechos fundamentales de carácter prestacional, como el derecho a una vivienda adecuada, imponen al Estado obligaciones positivas de realizar acciones para su satisfacción progresiva, sin regresividad y bajo el principio de igualdad” (Sala Constitucional, voto N°2010-005052, 14:30 horas, del 14 de abril de 2010).

En consecuencia, es imperativo revisar el marco normativo y las políticas habitacionales para asegurar que todos los ciudadanos, independientemente de su estructura familiar, tengan acceso equitativo a los beneficios estatales destinados a garantizar el derecho a una vivienda digna. Es por lo anteriormente expuesto que se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál es el impacto jurídico del acceso al bono de vivienda en el reconocimiento y garantía del derecho a una vivienda digna y de la equidad para las familias unipersonales en Costa Rica? Lo anterior también lleva a que se plantean las siguientes sub preguntas:

¿De qué manera el acceso al bono familiar de vivienda contribuye al reconocimiento y garantía del derecho a una vivienda digna en Costa Rica?

¿Cómo afecta la exclusión de las familias unipersonales del bono familiar de vivienda al principio de equidad y no discriminación en las políticas públicas costarricenses?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Analizar jurídicamente el bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales en la promoción de la igualdad y el acceso al derecho a una vivienda digna para las familias unipersonales.

1.2.2 Objetivos específicos

- Identificar el marco legal que regula el bono de vivienda en Costa Rica, con énfasis en los principios de equidad, justicia social y derecho a la vivienda digna.
- Examinar los requisitos de acceso al bono de vivienda y su aplicación práctica en casos de familias unipersonales evaluando su coherencia con el principio de igualdad jurídica.
- Reconocer los efectos jurídicos del acceso a bonos de vivienda dentro del marco de equidad y bienestar de las familias unipersonales.

1.3 Justificación

En la actualidad, el acceso al bono de vivienda en Costa Rica está condicionado al cumplimiento de diversos requisitos legales, entre ellos tener un nivel de ingresos determinado, conformar un núcleo familiar y encontrarse en una situación de necesidad habitacional. No obstante, estas disposiciones no contemplan adecuadamente a todas las personas, particularmente a quienes conforman hogares unipersonales, que con frecuencia quedan excluidos del beneficio. Esta omisión plantea un problema de justicia social y de interpretación del principio de igualdad ante la ley.

Esta exclusión está respaldada en la normativa vigente, como lo establece la Ley N°7052, que define al bono familiar de vivienda como un subsidio dirigido principalmente a las familias y a ciertos grupos vulnerables, pero no incluye explícitamente a los hogares unipersonales no adultos mayores (Ley N°7052, 1986). Aunque no existen datos específicos oficiales recientes sobre el porcentaje exacto de hogares unipersonales en Costa Rica, informes como el de la Encuesta Nacional de Hogares 2022 señalan una reducción en el tamaño promedio de los hogares, lo que indica una tendencia hacia estructuras familiares más pequeñas (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC], 2023). Esta realidad sugiere un aumento de hogares unipersonales, muchos de los cuales podrían estar excluidos de las políticas públicas habitacionales vigentes.

Tal como señalan Barboza, León y Sáenz (1997) en su tesis *Análisis de los conceptos de familia, matrimonio, unión de hecho a la luz de la jurisprudencia de la Sala Constitucional y su aplicación por el Tribunal Superior y Juzgados de Familia de la ciudad de San José*, “la familia, desde un punto de vista estrictamente jurídico, depende de la normativa existente en cada época, ya que la misma indicará cuál es el tipo predominante en un determinado ordenamiento así como las regulaciones de las que es objeto” (p. 77).

En este sentido, resulta evidente que el marco normativo costarricense aún responde a una visión tradicional del concepto de familia, la cual no se adecua plenamente a las nuevas realidades sociales, tales como la decisión de muchas personas de no tener hijos, vivir solas o conformar hogares unipersonales por diversas razones.

Es importante destacar que, aunque la jurisprudencia costarricense ha evolucionado para reconocer formas diversas de familia, por ejemplo, mediante sentencias que han

ampliado el reconocimiento de las uniones de hecho y han protegido a las familias monoparentales o reconstituidas, el concepto jurídico tradicional sigue siendo predominante en la legislación y en las políticas públicas, lo que limita la inclusión efectiva de estas nuevas configuraciones familiares en derechos y beneficios sociales. (Barboza et al., 1997)

Este estudio reviste relevancia jurídica porque aborda el acceso a una vivienda digna como un derecho fundamental y su vinculación con los principios constitucionales de igualdad, no discriminación, y dignidad humana. La vivienda no solo representa un bien material o un espacio físico, sino que constituye un factor clave en la estabilidad económica, emocional y social de los individuos.

El artículo 65 de la Constitución Política de Costa Rica, establece que “el Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador”, lo que impone al Estado la obligación de garantizar condiciones para el acceso a una vivienda adecuada. En esta línea, la Sala Constitucional, mediante sentencias como la 2009-2758, 2016-14924 y 2016-15730, ha reiterado que el modelo de Estado Social de Derecho busca garantizar que todos los habitantes cuenten con los medios necesarios para una vida digna. Sin embargo, como aclara Pacheco (2020), esta obligación no implica que el Estado deba suministrar directamente los recursos, sino que debe establecer mecanismos y políticas públicas efectivas que faciliten el ejercicio de este derecho.

En consecuencia, esta investigación permitirá identificar posibles vacíos normativos, barreras jurídicas y limitaciones en las políticas públicas vigentes, proponiendo ajustes que promuevan una mayor equidad e inclusión en el acceso al bono de vivienda. Asimismo, los hallazgos contribuirán a orientar a las autoridades competentes hacia la formulación de estrategias más acordes con las nuevas dinámicas familiares, fortaleciendo el principio de justicia social y garantizando el goce efectivo del derecho a una vivienda digna para sectores tradicionalmente excluidos, como las familias unipersonales.

1.4 Antecedentes

1.4.1 Internacionales

Carranza, et al., (2023) en el estudio titulado *Vivienda adecuada y género en Perú. La necesidad de adoptar medidas*, analizan la situación diferenciada que enfrentan las mujeres en Perú respecto al acceso a la vivienda, señalando la necesidad de considerar la vivienda como un derecho humano con perspectiva de género. Su estudio, basado en un enfoque cualitativo y revisión documental, destaca que los programas de vivienda actuales no incorporan esta perspectiva y que las mujeres enfrentan condiciones de desventaja significativas para ejercer este derecho. Además, presentan ejemplos de políticas implementadas en otros países latinoamericanos que podrían ser adaptadas para mejorar la equidad de género en el acceso a la vivienda en Perú.

El acceso a una vivienda digna y adecuada es un derecho reconocido por diversos instrumentos jurídicos nacionales e internacionales. Sin embargo, en la práctica, su cumplimiento enfrenta limitaciones debido a la falta de programas estatales eficaces que garanticen este derecho a sectores vulnerables. En su estudio, Rivera (2023) titulado *El derecho a la vivienda digna, adecuado al ordenamiento jurídico en el asentamiento humano Fila Alta-Jaén 2021-2022*, en donde se analiza la adecuación del ordenamiento jurídico peruano para garantizar el derecho a la vivienda digna en el Asentamiento Humano Fila Alta-Jaén durante el período 2021-2022. A través de una metodología cualitativa basada en el análisis documental, la observación y entrevistas a autoridades y expertos, la autora concluye que, si bien el marco normativo es adecuado, su implementación es deficiente. En particular, el programa estatal Techo Propio ha tenido una intervención limitada en la construcción de viviendas sociales, lo que no satisface las necesidades de la población. En consecuencia, se recomienda una mayor intervención del Estado mediante programas de construcción de viviendas accesibles para familias de bajos recursos.

Jiménez y Padilla (2022) en el estudio titulado *El derecho a la vivienda. Estudio sobre su reconocimiento e interpretación*, analizan la efectividad del reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda desde una perspectiva jurídica. Su estudio combina un enfoque descriptivo-teórico con un análisis causal basado en datos normativos y estadísticos de ocho

países. Identifican que el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda no garantiza por sí solo su efectividad, ya que esta depende de factores adicionales, como la existencia de políticas públicas, mecanismos de exigibilidad y jurisprudencia progresista. Además, evidencian una brecha entre Europa y América Latina en cuanto a la garantía de este derecho, influenciada por las asimetrías en el diseño constitucional y en la implementación de medidas concretas de protección.

El acceso a la vivienda es un derecho fundamental reconocido en diversos instrumentos legales internacionales y nacionales. Sin embargo, en la práctica, muchas familias enfrentan obstáculos significativos para acceder a una vivienda digna, especialmente aquellas en situación de vulnerabilidad, como las familias monoparentales. Andrés (2022) en el estudio titulado *Vivienda y desigualdad: problemas sociales vinculados a la exclusión residencial. La momo-parentalidad*, realizó un estudio descriptivo sobre los principales problemas que enfrentan estas familias en el acceso a la vivienda, destacando barreras económicas y burocráticas que limitan el alquiler de una vivienda, dificultades para cubrir gastos básicos y la falta de acceso a viviendas sociales. Además, el estudio identificó que la exclusión residencial de este grupo se agrava por estereotipos y prejuicios sociales, así como por la carga adicional que enfrentan en la conciliación laboral y familiar. Para ello, se utilizó una metodología mixta que incluyó cuestionarios a usuarias de la fundación, entrevistas semiestructuradas, evidenciando que estas familias se encuentran en un alto riesgo de pobreza y exclusión social.

Cárdenas (2020) realiza un análisis crítico sobre los programas de vivienda de interés social en Latinoamérica, enfocándose en Ecuador, y destaca que dichos programas generalmente buscan resolver el déficit cuantitativo de vivienda mediante subsidios para viviendas unifamiliares ubicadas en zonas periféricas urbanas. Este enfoque provoca segregación social y espacial, afectando principalmente a sectores vulnerables que no pueden acceder a viviendas mejor ubicadas. La investigación propone analizar las viviendas de interés social en alquiler como una alternativa para mitigar estos problemas y mejorar la inclusión urbana.

Villas (2018) en el estudio titulado *Derecho a la vivienda, derecho a la ciudad y producción social del hábitat*, aborda el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad como

dimensiones inseparables vinculadas a la producción social del hábitat. Señala que la ciudad es un espacio donde se materializan las relaciones de producción y acumulación de capital, dominado por la alianza entre el Estado, el capital financiero y el inmobiliario, lo que conduce a la exclusión y desposesión de amplios sectores sociales respecto a su derecho fundamental a la vivienda.

El estudio realiza un análisis crítico del contenido normativo del derecho a la vivienda y a la ciudad desde el derecho internacional, el derecho comparado y la historia del derecho nacional chileno. Además, plantea la importancia de consagrar constitucionalmente estos derechos para promover un modelo de provisión de vivienda social no mercantil, con implicaciones directas en la legislación y políticas públicas.

Rubio y Coronel (2018) en su estudio titulado *La tenencia de vivienda propia desde una perspectiva de género*, investigan la posesión de vivienda en Ecuador desde una perspectiva de género, utilizando un modelo probit aplicado a microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2013-2014. Su estudio revela que los hogares con jefatura femenina tienen menor probabilidad de acceder a vivienda propia en comparación con los hogares encabezados por hombres. Además, identifican otros factores que influyen en esta probabilidad, como el ingreso (medido por el consumo del hogar), la edad, el nivel educativo, la región y el estado laboral del jefe o jefa de hogar. También destacan la relevancia del acceso a financiamiento en la posibilidad de adquirir una vivienda, proponiendo estos hallazgos como base para políticas públicas que garanticen el derecho a la vivienda con equidad de género.

1.4.2 Nacionales

La investigación titulada *La clase media en Costa Rica y su acceso a una vivienda digna, una propuesta multivariable*, de Cordero (2024) tiene como objetivo analizar el acceso a la vivienda de las familias de clase media en Costa Rica durante el periodo 1980-2020. El estudio emplea una revisión documental y bibliográfica para examinar la evolución de las opciones de acceso a la vivienda durante los primeros 30 años. Para la década más reciente (2010-2020), se utilizan datos estadísticos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) para evaluar las condiciones de acceso a la vivienda.

En cuanto a los hallazgos, se muestra un análisis histórico del acceso a la vivienda de la clase media. Luego explora las opciones actuales de acceso a la vivienda tanto en el sector público como en el privado, caracteriza a la clase media en Costa Rica utilizando datos de la ENAHO e identifica los factores clave que influyen en la tenencia de la vivienda.

Jiménez (2024) en su estudio titulado *Realidades socio territoriales de la vivienda en Costa Rica: entre el déficit habitacional, la participación ciudadana y el (des)financiamiento*, analiza la evolución y los desafíos estructurales del problema habitacional en Costa Rica bajo un enfoque crítico del modelo neoliberal. A través de un análisis documental, el autor examina tres ejes fundamentales, el persistente déficit habitacional, la limitada participación ciudadana en los procesos de planificación y toma de decisiones, y la falta de recursos públicos para la provisión de vivienda digna. La investigación concluye que, a pesar de la existencia de normativas e instituciones estatales, las acciones implementadas han sido insuficientes para garantizar realidades socio territoriales justas, lo que evidencia una desconexión entre las políticas habitacionales y las necesidades reales de la población.

Por otro lado, el estudio de Pacheco (2020) titulada *El derecho a una vivienda adecuada en Costa Rica*, considera que dicho derecho ha sido reconocido a nivel internacional como un derecho humano fundamental. Desde la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, en su artículo 25, se establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda. Posteriormente, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en su artículo 11, reafirma este derecho y obliga a los Estados Parte a adoptar medidas apropiadas para garantizarlo. En el ámbito interamericano, la Convención Americana sobre Derechos Humanos y la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos han reconocido la vivienda adecuada como un derecho vinculado a la dignidad humana. En Costa Rica, este derecho ha evolucionado conforme a la planificación urbana y al desarrollo de políticas públicas orientadas a garantizar el acceso a la vivienda digna, como lo ha reconocido la Sala Constitucional en diversas resoluciones.

Por último, Hernández y Vallejo (2016) en la investigación titulada, *Tablas especiales de pago como herramienta para viabilizar el acceso a vivienda a los sectores de menor ingreso de la población*, destaca que el acceso a una vivienda digna es un derecho humano fundamental. Sin embargo, sostiene que el sistema bancario costarricense no garantiza adecuadamente este derecho a los sectores de ingresos medios. Para abordar esta cuestión, el estudio propone las Tablas Especiales de Pago como un mecanismo eficaz para facilitar el acceso a la vivienda a las poblaciones de menores ingresos.

Esas tablas, funcionan ajustando las cuotas de los préstamos según la capacidad real de pago de las personas, asegurando la estabilidad financiera al tiempo que aumentan progresivamente los pagos en proporción al crecimiento de los ingresos familiares. Además, se presenta al Fondo de Prestaciones Sociales de la Universidad Nacional como un modelo exitoso de las Tablas de Pagos Especiales, enfatizando su potencial de replicación en instituciones financieras públicas y privadas para mejorar el acceso a la vivienda de los grupos de menores ingresos.

Capítulo II: Marco Teórico

2.1. Derecho a una vivienda digna

Antes de iniciar con el derecho a la vivienda es fundamental definir lo que es una vivienda, de acuerdo con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N°7052, promulgada el 13 de noviembre de 1986, constituye el principal marco jurídico que regula la política habitacional en Costa Rica. Esta ley creó el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), cuyo objetivo central es garantizar el acceso de las familias costarricenses especialmente las de bajos ingresos a una vivienda digna y adecuada, mediante mecanismos de financiamiento, subsidios y ahorro administrados bajo principios de equidad social y eficiencia económica.

En su artículo 1, la Ley establece que el SFNV tiene por finalidad “facilitar el acceso de todos los habitantes de la República a una vivienda digna y adecuada, mediante la creación de mecanismos de financiamiento, ahorro y subsidio que permitan atender las diferentes necesidades habitacionales de la población costarricense” (Ley N°7052, 1986, art. 1).

Por su parte, aunque la Ley N°7052 no ofrece una definición literal y cerrada de “vivienda”, sí se interpreta a partir de su objeto y espíritu normativo que una vivienda es aquella construcción o espacio habitable que satisface las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, higiene y dignidad humana, necesarias para el bienestar físico, psicológico y social de sus ocupantes. Esta concepción está alineada con el artículo 65 de la Constitución Política de Costa Rica, que dispone que “el Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador” (Constitución Política de Costa Rica, 1949, art. 65).

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), como órgano rector del sector, amplía este concepto al definir la vivienda como “el espacio físico y social que permite a las personas y familias desarrollar su vida cotidiana en condiciones de seguridad, privacidad, accesibilidad, salubridad y pertenencia comunitaria” (MIVAH, 2023, p. 14). Esta definición refleja un enfoque integral y de derechos humanos, reconociendo la

vivienda no solo como un bien material, sino como un componente esencial del derecho a una vida digna y del desarrollo humano sostenible.

Desde una perspectiva jurídica y social, la Ley N°7052 representa un instrumento clave para la redistribución del bienestar y la reducción de la desigualdad habitacional, mediante figuras como el Bono Familiar de Vivienda, los ahorros programados y la participación de entidades autorizadas en el financiamiento. Sin embargo, la aplicación práctica de la ley enfrenta desafíos relacionados con la inclusión efectiva de grupos vulnerables, la burocracia administrativa y la insuficiencia presupuestaria, lo que evidencia la necesidad de fortalecer su implementación para cumplir plenamente con los principios de justicia social y equidad territorial que inspiran su creación.

El derecho a una vivienda digna y adecuada es reconocido como un derecho humano fundamental en diversos instrumentos internacionales de derechos humanos. Según Pacheco (2020), este derecho está contemplado en tratados, declaraciones y resoluciones de la Organización de Naciones Unidas (ONU), tales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), que en su artículo 25 establece que toda persona y su familia tienen derecho a un nivel de vida adecuado que incluya la vivienda. Asimismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966) en su artículo 11 reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado e impone a los Estados la obligación de adoptar medidas para garantizarlo.

A nivel regional, instrumentos como la Carta Social Europea Revisada y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, también establecen el compromiso de los Estados para promover el acceso efectivo a la vivienda y combatir la pobreza y exclusión social (Pacheco, 2020). En particular, el artículo 30 de la Carta Social Europea y el artículo 26 de la Convención Americana enfatizan la necesidad de medidas legislativas y políticas progresivas para garantizar estos derechos. En el ámbito de los derechos humanos, el principio de progresividad implica que los Estados tienen la obligación de avanzar de manera constante en la plena efectividad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales (DESCA). Esto significa que, aunque no siempre sea posible garantizar de inmediato el goce absoluto de estos derechos, los Estados deben adoptar medidas deliberadas, concretas y orientadas hacia el futuro que conduzcan a su realización progresiva. El Pacto

Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 2.1) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (artículo 26) consagran este deber, prohibiendo medidas regresivas que debiliten el nivel de protección alcanzado.

Desde la perspectiva del derecho constitucional, la progresividad se traduce en un mandato al legislador y a la administración pública de ir ampliando, desarrollando y fortaleciendo el contenido de los derechos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales. En otras palabras, la progresividad impide retrocesos injustificados y exige que cualquier reforma legal, política pública o interpretación jurisprudencial tenga como norte aumentar la protección y eficacia de los derechos fundamentales, especialmente de los que demandan políticas sociales activas, como la salud, la educación o la seguridad social.

Este derecho se vincula estrechamente con el desarrollo sostenible y la agenda urbana global. La Declaración de Vancouver (Hábitat I, 1976) y la Declaración de Estambul (Hábitat II, 1996) subrayan la importancia de los asentamientos humanos sostenibles como motor de desarrollo. La Nueva Agenda Urbana (Hábitat III, 2016), junto con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU, refuerzan esta perspectiva, estableciendo objetivos específicos para lograr ciudades inclusivas, seguras y sostenibles, y asegurar el acceso a viviendas adecuadas y servicios básicos para todos. (Pacheco, 2020)

Junto con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), adoptada por la Asamblea General mediante la Resolución A/RES/70/1 del 25 de septiembre de 2015, se refuerza esta perspectiva, al establecer 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y 169 metas específicas. En particular, el ODS 11 plantea el compromiso de “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, lo cual incluye garantizar el acceso a viviendas adecuadas, servicios básicos y la mejora de barrios marginales. (Pacheco, 2020)

Aunado a esto, con este objetivo se está estableciendo metas para mejorar barrios marginales y fomentar la participación y gestión urbana integrada (ONU, 2015). El Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (ODS 11) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas constituye un referente fundamental en la comprensión contemporánea del derecho a la vivienda y del desarrollo urbano sostenible. Adoptada por la Asamblea General de la ONU mediante la

Resolución A/RES/70/1 en 2015, la Agenda 2030 fija una hoja de ruta universal compuesta por 17 objetivos y 169 metas, cuyo propósito es garantizar sociedades más justas, inclusivas y sostenibles. Dentro de este marco, el ODS 11 busca “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” (ONU, 2015).

Este objetivo, se materializa en una serie de metas específicas que refuerzan el principio de progresividad en los derechos humanos. La progresividad implica que los Estados están obligados a adoptar medidas continuas y efectivas para ampliar, fortalecer y garantizar el goce de los derechos, evitando retrocesos injustificados. Asimismo, establece la necesidad de promover una planificación y gestión urbana participativa e integrada (Meta 11.3), así como garantizar el acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, tales como parques, áreas recreativas y medios de transporte (Meta 11.7). Con ello, el sistema internacional traslada el discurso de los derechos sociales desde una perspectiva declarativa hacia un plano operativo y verificable, vinculando directamente las obligaciones estatales con políticas públicas concretas.

La jurisprudencia internacional ha reforzado este entendimiento. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), en su Observación General No. 4 de 1991, explicó que el derecho a una vivienda adecuada no se limita al simple acceso a un techo, sino que exige condiciones de habitabilidad, asequibilidad, seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios esenciales, accesibilidad, ubicación adecuada y adecuación cultural. Estas condiciones coinciden plenamente con las metas planteadas en el ODS 11, lo que demuestra la articulación entre los compromisos internacionales en materia de derechos humanos y los instrumentos de desarrollo sostenible. Estas condiciones coinciden plenamente con las metas planteadas en el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) N.º 11: Ciudades y comunidades sostenibles, el cual busca “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” (Naciones Unidas, 2015). En particular, la meta 11.1 establece el compromiso de “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.

Esta correspondencia evidencia la articulación entre los compromisos internacionales en materia de derechos humanos y los instrumentos de desarrollo sostenible, pues tanto la Constitución Política de Costa Rica como los ODS promueven una visión integral de la vivienda que trasciende lo material, abarcando dimensiones de inclusión social, equidad y bienestar colectivo. En ese sentido, el bono familiar de vivienda se inserta como una herramienta concreta para la consecución de dichas metas, al priorizar a las poblaciones en situación de vulnerabilidad y fomentar el acceso equitativo a un entorno habitacional digno y sostenible.

De esta manera, la política habitacional costarricense no solo cumple con su función interna de redistribución y justicia social, sino que también responde a los compromisos globales de sostenibilidad y derechos humanos, reafirmando el papel del Estado como garante de la dignidad humana y del desarrollo integral de las personas.

A nivel latinoamericano, la jurisprudencia constitucional latinoamericana también ha contribuido a fortalecer la interpretación de este derecho en clave progresiva. La Corte Constitucional de Colombia, en su Sentencia T-530 de 2011, sostuvo que el derecho a la vivienda digna, aun cuando históricamente ha sido ubicado dentro de los derechos económicos, sociales y culturales, debe considerarse fundamental, en tanto está directamente ligado con la dignidad humana. En esa decisión, el tribunal estableció que la protección judicial de este derecho procede especialmente en contextos de vulnerabilidad, obligando al Estado a garantizar condiciones de vivienda que no sean meramente formales, sino que respondan a parámetros de dignidad. Del mismo modo, en la Sentencia T-596 de 2011, la misma Corte destacó que, en situaciones de desplazamiento forzado, el Estado no puede limitarse a reconocer la problemática, sino que tiene la obligación de ofrecer soluciones habitacionales temporales y permanentes, asegurando servicios básicos, habitabilidad y accesibilidad para las familias afectadas.

De esta forma, tanto el ODS 11 de la Agenda 2030, como la doctrina internacional del CDESCR y la jurisprudencia constitucional latinoamericana, ponen de manifiesto que el derecho a la vivienda adecuada debe ser entendido en términos progresivos, integrales y justiciables, vinculando el discurso normativo con la obligación de generar políticas públicas urbanas que promuevan la inclusión, la equidad y la sostenibilidad.

En este sentido, es fundamental incorporar a las familias unipersonales dentro del enfoque de derechos y equidad en vivienda. Esta estructura familiar, en crecimiento tanto en América Latina como a nivel global, enfrenta desafíos específicos como el acceso a financiamiento, criterios de prioridad en políticas habitacionales, y diseños urbanos que consideren la habitabilidad individual (Uribe, 2010). Ignorar este grupo puede reproducir inequidades estructurales, por lo que los marcos normativos y los programas deben reconocer su derecho a una vivienda digna como cualquier otro tipo de hogar.

En síntesis, el derecho a la vivienda adecuada y digna no sólo es un derecho individual, sino también comunitario, ligado a la igualdad, la no discriminación y la participación ciudadana, siendo esencial para el desarrollo social, económico y ambiental sostenible. Los Estados tienen la responsabilidad de implementar políticas públicas y marcos normativos que hagan efectivo este derecho, conforme a los estándares internacionales.

2.1.1 Características de una Vivienda Adecuada

El derecho a una vivienda adecuada, está definido y regulado en las Directrices del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, especialmente en la Observación General N°4 (1991) y la Observación General N°7 (1997). La primera de estas, concreta las condiciones que definen la adecuación de una vivienda y desarrolla el artículo 11, inciso 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). En este marco, el derecho a una vivienda adecuada abarca a todas las personas y familias, y tiene como objetivo garantizar que estas vivan en seguridad, paz y dignidad. (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991)

Por su parte, la Observación General N°7, enfatiza las obligaciones de los Estados para prevenir los desalojos forzados, estableciendo la necesidad de contar con una legislación protectora que garantice la seguridad de tenencia, regule las condiciones bajo las cuales pueden ejecutarse desalojos y prevenga acciones arbitrarias (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1997).

Según la ONU-Hábitat, las características esenciales que definen una vivienda adecuada incluyen (Pacheco, 2020):

Protección contra desalojos forzosos, destrucción y demolición arbitrarias.

Libertad frente a injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia.

Derecho a elegir la residencia y la libertad de circulación.

Seguridad de la tenencia, entendida como protección jurídica contra desalojos y hostigamientos.

Restitución de vivienda, tierra y patrimonio en casos de violación de derechos.

Acceso no discriminatorio e igualitario a la vivienda.

Participación activa en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda, tanto a nivel nacional como comunitario.

Adicionalmente, para que una vivienda se considere adecuada, los Estados deben asegurar la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras básicas, así como garantizar que la vivienda sea asequible, habitable, accesible, culturalmente adecuada y ubicada en áreas con acceso a oportunidades de empleo y servicios (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991; Pacheco, 2020).

Por otro lado, es importante aclarar, que el derecho a una vivienda adecuada no implica que el Estado se comprometa proveer vivienda a toda la población directamente, sino que debe intervenir mediante políticas públicas, legislación y planificación que aseguren condiciones de acceso no discriminatorias y con igualdad de oportunidades (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991). Asimismo, el derecho a la vivienda no equivale al derecho de propiedad y puede comprender diversas formas de alojamiento, incluyendo alquileres, cooperativas y viviendas de emergencia, exceptuando en casos especiales, como el derecho a la tierra de los pueblos indígenas (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991).

2.1.2 Eficacia del Derecho a la Vivienda Adecuada en Costa Rica

El derecho a una vivienda adecuada constituye un derecho fundamental, tanto desde una perspectiva subjetiva como objetiva. En su dimensión subjetiva, este derecho es un derecho social de prestación que otorga a cada individuo la facultad de exigir al Estado

acciones concretas para su cumplimiento. Esto se debe a que, muchas personas no poseen los recursos económicos necesarios, ni encuentran en el mercado viviendas accesibles, por lo que dependen del Estado para garantizarles condiciones dignas de habitabilidad (Pacheco Acuña, 2020). De esta manera, el derecho a la vivienda trasciende la mera oferta del mercado, implicando un compromiso activo de la Administración Pública para facilitar el acceso, regular las condiciones del mercado inmobiliario y proteger a los sectores más vulnerables.

En el plano objetivo, la eficacia del derecho a la vivienda se vincula con su justiciabilidad, entendida no únicamente como la posibilidad de acudir a los tribunales judiciales para reclamar su protección, sino también como la existencia de mecanismos administrativos y políticos efectivos que permitan hacerlo exigible. Esto supone que las legislaciones nacionales deben garantizar vías claras para que las personas afectadas puedan reclamar este derecho, lo cual incluye no solo el acceso a recursos judiciales, sino también la implementación de políticas públicas adecuadas, procedimientos administrativos ágiles y la existencia de órganos especializados encargados de supervisar, coordinar y garantizar su cumplimiento. De esta manera, la justiciabilidad se concibe en un sentido amplio, que articula tanto la protección judicial como la administrativa, asegurando la efectividad real del derecho a la vivienda.

La existencia de marcos normativos robustos y la institucionalización de políticas públicas son esenciales para evitar situaciones de exclusión y vulnerabilidad habitacional, así como desalojos forzosos y discriminación (Pacheco Acuña, 2020).

En Costa Rica, la Constitución Política, en su artículo 65, establece explícitamente que el Estado tiene la obligación de promover la construcción de viviendas populares y de crear el patrimonio familiar del trabajador. Esta disposición subraya la importancia de la vivienda como un componente fundamental para una vida digna y el desarrollo social. La Asamblea Constituyente sesionó entre el 15 de enero y el 7 de noviembre de 1949 con el propósito de redactar una nueva Constitución para el país (Asamblea Nacional Constituyente de Costa Rica, 1949). La revisión de las Actas revela cómo los diputados discutieron los “derechos sociales”, en los cuales el artículo 65 figura como una estrategia para garantizar la protección familiar del trabajador, pero sin imponer una obligación estatal inmediata de construir viviendas. En ese marco, se deduce que la norma fue concebida para establecer un

marco político y jurídico que incentivara políticas públicas, más que para exigir ejecución directa por parte del Estado.

En Costa Rica, el derecho a la vivienda tiene un anclaje constitucional en el artículo 65, el cual establece que: “El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y la creación del patrimonio familiar del trabajador” (Constitución Política de Costa Rica, 1949, art. 65). Este artículo no surgió de manera aislada, sino que fue fruto de intensas discusiones dentro de la Asamblea Nacional Constituyente de 1949.

En la sesión número 123, celebrada el 2 de setiembre de 1949, varios constituyentes destacaron la necesidad de que el Estado asumiera un rol activo en materia de vivienda para los sectores más desfavorecidos. Se argumentó que la vivienda debía entenderse no solo como un bien material, sino como una condición básica para la dignidad humana y la cohesión social (Asamblea Nacional Constituyente, Acta N°123, 1949).

Posteriormente, en la sesión número 171, del 27 de octubre de 1949, se debatió sobre el alcance del patrimonio familiar, resaltando la importancia de dotar a las familias trabajadoras de estabilidad económica y social a través de la propiedad de la vivienda. En estas discusiones se enfatizó que la vivienda debía ser vista como un medio de protección de la familia costarricense frente a la desigualdad social. (Asamblea Nacional Constituyente, Acta N°171, 1949).

Finalmente, en la sesión número 180, del 8 de noviembre de 1949, se aprobó la redacción definitiva del artículo 65. Allí se reafirmó que la obligación del Estado en esta materia no debía limitarse a una simple declaración programática, sino que implicaba un mandato de acción concreto a través de políticas públicas, créditos accesibles y programas de vivienda popular. (Asamblea Nacional Constituyente, Acta N°180, 1949).

De este modo, la génesis del artículo 65, refleja una clara intención de los constituyentes de consolidar la vivienda como un derecho social fundamental, vinculado estrechamente con la dignidad humana, la protección de la familia y la justicia social.

El artículo 65 de la Constitución Política de Costa Rica establece que el Estado “promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del

trabajador” (Constitución Política de la República de Costa Rica, art. 65). Esta formulación refleja la característica de generalidad de los derechos fundamentales de carácter social, que no imponen una obligación inmediata y directa en cada caso, sino que señalan un marco de política pública para que el Estado, a través de programas, instituciones, créditos y mecanismos administrativos, haga progresivamente efectivo el derecho a la vivienda. Solo en situaciones excepcionales, como vulnerabilidad extrema o emergencias, este derecho puede generar obligaciones concretas y exigibles de manera inmediata ante autoridades administrativas o judiciales. De esta manera, el artículo 65, combina la proyección general de un derecho social con la posibilidad de acciones específicas en casos especiales, reflejando el principio de progresividad y justiciabilidad ampliada de los derechos fundamentales.

Sin embargo, la Sala Constitucional ha aclarado, mediante sus resoluciones que, si bien el Estado debe garantizar las condiciones para el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, no se traduce en una obligación directa e inmediata de construir viviendas para toda la población. Más bien, el Estado debe establecer un marco normativo, administrativo y de políticas públicas que facilite el acceso equitativo a la vivienda, fomentando la participación de otros actores como el sector privado y la sociedad civil (Sala Constitucional. 2016, Voto No. 14903-2016 de las 09:30 horas del 10 de noviembre de 2016. Expediente No. 14-013187-0007-CO)

Sobre ello, en la Sentencia N°2000-05500 de la Sala Constitucional, del 5 julio 2000, en la cual se establece que el Estado debe asegurar “prestaciones positivas” como la promoción de una vivienda digna para garantizar la justicia material a sectores en desventaja. En ella, la Sala aclara que el derecho a la vivienda no implica una obligación directa de construir viviendas para toda la población, sino más bien un compromiso positivo del Estado de crear el marco normativo y las políticas públicas necesarias, en coordinación con distintos actores, para facilitar dicho acceso.

Este precedente refuerza su postura de no imponer una obligación inmediata de edificación estatal, pero sí de establecer condiciones para el acceso equitativo a la vivienda, involucrando al sector privado y la sociedad civil en el cumplimiento del derecho constitucional, en línea con lo que se menciona. Actualmente, la política pública sobre vivienda y ordenamiento territorial en Costa Rica se sustenta en cinco instrumentos

normativos y estratégicos que, aunque reconocen los desafíos existentes, presentan limitaciones importantes debido a su falta de integración y a la ausencia de indicadores claros para medir su impacto.

Uno de los instrumentos más relevantes en materia de ordenamiento territorial y vivienda en Costa Rica es la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040 (PNOT), establecida mediante el Decreto Ejecutivo N°37623 en 2012 y elaborada por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) junto con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). Este plan estratégico aborda el derecho a la vivienda dentro de un marco más amplio de desarrollo urbano sostenible y equidad regional, con énfasis en superar la desigualdad económica y social evidenciada por la alta concentración de empleo y servicios en el Valle Central, en contraste con la marginación de otras regiones del país. (Ministerio de Ambiente y Energía & Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2012).

A partir de la PNOT se derivan instrumentos complementarios que orientan la gestión territorial y habitacional. El Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PLANOT) 2014-2020, elaborado por el MINAE y el MIVAH en 2014, operacionaliza la PNOT, brindando directrices concretas para gobiernos locales y entidades estatales en la planificación y gestión del uso del suelo. Este plan se enfoca en promover un desarrollo equilibrado, reducir la expansión urbana descontrolada y priorizar el uso racional del territorio.

Por su parte, la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), vigente desde 2006 y elaborada por el MIVAH, ha sido el instrumento rector del sector vivienda. Su propósito principal ha sido impulsar el acceso a vivienda digna mediante mecanismos como bonos habitacionales, subsidios y acciones para la formalización de asentamientos informales. Sin embargo, se ha señalado su limitada articulación con las políticas de ordenamiento territorial, lo cual reduce su efectividad.

A nivel técnico, el Manual de Planes Reguladores del INVU, elaborado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en el marco de la PNVAH y los planes

cantonales, constituye una herramienta clave para la elaboración y revisión de planes reguladores cantonales, permitiendo la incorporación de criterios de sostenibilidad, seguridad, accesibilidad y equidad. Sin embargo, su aplicación resulta desigual entre los municipios del país, evidenciando la necesidad de mayor asistencia técnica y coordinación interinstitucional.

Finalmente, el Plan Estratégico Institucional (PEI) del MIVAH, elaborado por el MIVAH para el período 2022-2026, guía las acciones de esta entidad en el mediano plazo, alineando su gestión con objetivos nacionales y planes de desarrollo. Este instrumento establece metas en materia de acceso a vivienda, gestión de riesgos y desarrollo urbano, aunque carece de indicadores de impacto integrados con los demás instrumentos mencionados, lo que limita su capacidad de evaluación y ajuste de políticas.

Entre los retos que el conjunto de estos instrumentos busca enfrentar, están la reducción de asentamientos humanos en condiciones precarias, la disminución del déficit habitacional en zonas vulnerables, y la mitigación de la segregación residencial por motivos socioeconómicos. Las políticas también plantean mejorar el acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad, alcantarillado e internet, especialmente en las áreas con mayor pobreza y desigualdad. Estas medidas no solo buscan garantizar una vivienda digna, sino también promover un entorno urbano más equitativo, inclusivo y sostenible, en el que la vivienda adecuada sea un componente integral de la calidad de vida. (Ministerio de Ambiente y Energía, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2012)

En términos de lineamientos, la política enfatiza la necesidad de un reordenamiento territorial que priorice la erradicación de asentamientos precarios y la mitigación de riesgos ambientales. Asimismo, promueve el desarrollo de ciudades compactas, sostenibles y seguras, que permitan un acceso equitativo a la vivienda para diversos grupos sociales, incorporando criterios de género y diversidad socioeconómica. La visión de estas políticas apunta a que el Estado debe articular esfuerzos interinstitucionales para crear condiciones propicias que faciliten la construcción, adquisición y acceso a vivienda en condiciones justas y dignas, contribuyendo así a la concreción del derecho fundamental que la Constitución protege.

Desde el enfoque de equidad, incluir a las familias unipersonales, implica cuestionar modelos que privilegian estructuras familiares tradicionales y que omiten otras realidades legítimas. Este grupo ha sido históricamente invisibilizado en políticas sociales, a pesar de representar una proporción creciente de los hogares en América Latina y Costa Rica. Según el INEC (2022), un 17,6 % de los hogares costarricenses son unipersonales, lo que evidencia una transformación en la estructura familiar tradicional del país. La equidad en vivienda, por tanto, no puede lograrse sin reconocer las múltiples formas de habitar y las distintas configuraciones familiares. Es necesario que los criterios de elegibilidad, asignación de bonos o subsidios, así como los diseños arquitectónicos y urbanísticos, contemplen estas formas nuevas y diversas de vida, tal como recomiendan los Principios de la ONU sobre vivienda adecuada. (ONU-Hábitat, 2009)

En síntesis, la eficacia del derecho a la vivienda requiere que el Estado transforme las obligaciones constitucionales y las políticas habitacionales en resultados concretos para la población, especialmente para los sectores más vulnerables. Para lograrlo, resulta indispensable el desarrollo y uso de indicadores medibles y periódicos que permitan evaluar el impacto de las políticas implementadas. Entre estos indicadores se incluyen la cobertura, que mide el porcentaje de hogares con acceso a vivienda digna; la equidad, que analiza el beneficio de las políticas entre grupos vulnerables como comunidades rurales, personas de bajos ingresos o mujeres cabeza de hogar; y la sostenibilidad, que considera criterios de eficiencia energética, durabilidad de materiales y planificación urbana adecuada.

La recolección de datos puede realizarse a través de censos habitacionales, encuestas nacionales y sistemas administrativos que registren la entrega de subsidios, créditos y programas de vivienda. La información obtenida permite identificar brechas persistentes, comparar resultados con metas nacionales establecidas en instrumentos como la PNOT, PLANOT y PNVAH, y ajustar las intervenciones según criterios de equidad, cobertura y sostenibilidad. De este modo, el derecho a la vivienda se convierte en una realidad tangible, asegurando que las políticas estatales cumplan su propósito de garantizar un acceso digno y progresivo a todos los habitantes.

2.1.3 Importancia del derecho a la vivienda en el marco de los derechos humanos.

El derecho a una vivienda adecuada es uno de los pilares fundamentales de los derechos humanos, al constituir una condición indispensable para vivir con dignidad y ejercer otros derechos fundamentales como la salud, la seguridad personal, la educación, el trabajo y la vida familiar. Así lo reconoce la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, en su artículo 25.1, al establecer que: "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios" (Naciones Unidas, 2025).

En este marco, el derecho a la vivienda adecuada no puede entenderse de forma aislada, sino en estrecha relación con el derecho a la ciudad, entendido como el derecho colectivo de todos los habitantes en particular los más vulnerables a acceder, participar y construir espacios urbanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Este enfoque exige políticas que garanticen no solo el acceso a un techo, sino también a servicios públicos de calidad, transporte, áreas verdes, oportunidades económicas y participación democrática en la planificación urbana. Este derecho fue reafirmado y ampliado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, en su artículo 11.1, que señala que los Estados reconocen: "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (Naciones Unidas, 2025). Este compromiso internacional obliga a los Estados a adoptar medidas progresivas para garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada y segura para todos.

Lejos de tratarse de un derecho accesorio o secundario, la vivienda constituye la base desde la cual una persona puede desarrollar su vida en condiciones de seguridad, paz y dignidad. No contar con una vivienda adecuada compromete directamente la realización de otros derechos humanos, como la integridad física, la privacidad, el acceso a la educación, la participación social e incluso la vida misma en contextos extremos. Por ello, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha subrayado que el derecho a una vivienda adecuada debe entenderse como: "el derecho a vivir en alguna parte en condiciones de seguridad, paz y dignidad" (CESCR, 1991). En este sentido, el mandato

del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada de la ONU, designado por el Consejo de Derechos Humanos, establece que los Estados deben garantizar políticas efectivas, inclusivas y sostenibles que permitan el acceso a una vivienda digna para toda la población, especialmente los grupos más vulnerables” (ONU, 2017, p. 1).

“El contenido del derecho a una vivienda adecuada ha sido interpretado y detallado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales a través de sus Observaciones Generales N°4 (1991) y N°7 (1997), las cuales establecen los elementos esenciales de la vivienda digna y orientan a los Estados sobre su obligación de garantizar este derecho de manera progresiva y efectiva” (Naciones Unidas, 2025). Cada uno de estos aspectos son fundamentales para garantizar que la vivienda cumpla con su función social y humana, más allá de ser un simple espacio físico con techo y paredes.

Por ejemplo, la seguridad de la tenencia implica que los ocupantes no deben estar expuestos a desalojos forzosos, hostigamientos o amenazas arbitrarias. Sin esta garantía, la vivienda se convierte en una fuente de vulnerabilidad permanente. La asequibilidad, por su parte, es crucial para que las personas no tengan que sacrificar otras necesidades básicas (alimentación, salud, educación) para pagar una vivienda. Además, una ubicación adecuada debe permitir el acceso a centros de trabajo, servicios de salud, escuelas y otras infraestructuras básicas, lo que refuerza el carácter multidimensional del derecho. (Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada, 2025)

En términos prácticos, garantizar el derecho a la vivienda, requiere medidas como la asignación de recursos públicos suficientes, el fortalecimiento de programas de acceso a vivienda social, la regulación del mercado inmobiliario, la lucha contra los desalojos forzosos ilegales y la adopción de políticas inclusivas que reconozcan la diversidad de situaciones habitacionales. En este sentido, Eaton (2014) sostiene que el otorgamiento de títulos de propiedad puede contribuir a la realización del derecho a la vivienda, al brindar mayor seguridad jurídica y permitir a los beneficiarios acceder a crédito o invertir en mejoras. No obstante, advierte que esta medida debe ir acompañada de políticas integrales que atiendan también la infraestructura, los servicios públicos y la sostenibilidad social del entorno.

Por otra parte, el reconocimiento del derecho a la vivienda no puede desligarse del principio de no discriminación, consagrado en todos los instrumentos internacionales de derechos humanos. Así, cualquier política habitacional debe garantizar el acceso sin distinción de género, edad, etnia, discapacidad, situación migratoria u orientación sexual. La exclusión de ciertos grupos, como los hogares unipersonales o las personas sin ingresos formales, atenta contra el principio de igualdad ante la ley y la universalidad de los derechos humanos. (Naciones Unidas, 2025)

Finalmente, debe resaltarse que el derecho a la vivienda también implica la participación activa de las personas y comunidades en la adopción de decisiones que afectan sus condiciones de vivienda. Esto incluye la planificación urbana, los programas de reasentamiento, la asignación de subsidios y la elaboración de marcos legales y normativos. Esta dimensión participativa es indispensable para que las políticas habitacionales sean verdaderamente inclusivas, sostenibles y respetuosas de la dignidad humana. (Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada, 2025)

En resumen, el derecho a la vivienda no solo es un componente esencial del bienestar individual y colectivo, sino también una herramienta poderosa para combatir la pobreza, reducir la desigualdad y construir sociedades más justas. Su garantía efectiva requiere voluntad política, inversión sostenida, enfoques multidimensionales y un compromiso con los principios fundamentales de los derechos humanos, así como la existencia de procedimientos administrativos claros y remedios jurisdiccionales eficaces que permitan a las personas exigir su cumplimiento y asegurar su efectividad en la práctica.

2.2. Equidad en el acceso a la vivienda

La equidad en el acceso a la vivienda es una condición fundamental para garantizar el derecho humano a una vida digna. Este derecho, reconocido en instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), establece en su artículo 11 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. La equidad en el acceso a la vivienda

no puede entenderse solo desde la disponibilidad física de una vivienda, sino como el acceso justo y sin discriminación a un entorno habitable, seguro, saludable, con infraestructura adecuada y conexiones sociales y económicas esenciales. (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991).

A pesar de los principios de equidad y progresividad, millones de personas en todo el mundo enfrentan barreras estructurales y sistémicas que limitan su acceso a la vivienda digna. Esta inequidad se manifiesta no solo en la ausencia de techo o en condiciones de hacinamiento, sino también en formas más amplias de exclusión derivadas de la pobreza, la discriminación estructural, el aumento del costo del suelo urbano y las dinámicas del financiamiento inmobiliario. Entre los grupos particularmente afectados se encuentran las personas que viven solas o familias unipersonales, ya sea por elección, envejecimiento, migración, viudez, separación o abandono familiar, quienes enfrentan dificultades para acceder a programas habitacionales diseñados para núcleos familiares tradicionales. (Eurostat, 2019; ONU-Hábitat, 2020) Asimismo, las personas de bajos ingresos, las mujeres cabeza de hogar, las personas con discapacidad, las comunidades indígenas y afrodescendientes y los migrantes y refugiados presentan barreras específicas que limitan su acceso a vivienda adecuada, reflejando patrones de exclusión social y económica estructuralmente arraigados. (ONU-Hábitat, 2016; UN Women, 2021; CESCR, 1991; ONU-Hábitat, 2015)

Estas familias unipersonales representan una proporción creciente de los hogares en muchas sociedades, pero a menudo no son contempladas de forma específica en las políticas de vivienda pública o en los marcos normativos de acceso al crédito habitacional. Las tradicionales han priorizado el modelo familiar nuclear padre, madre e hijos como centro de sus estrategias habitacionales, lo que genera un desfase entre la oferta y la demanda reales del siglo XXI. De hecho, según ONU-Hábitat (2020), la falta de adaptación de las políticas habitacionales a las nuevas formas de convivencia, incluidas las personas que viven solas, ha generado brechas importantes en el acceso justo a la vivienda, ya que las soluciones habitacionales disponibles suelen estar pensadas para grupos familiares mayores y con dobles ingresos.

La equidad, en este sentido, exige que el derecho a la vivienda no se entienda solo como un derecho colectivo familiar, sino también como un derecho individual. Las personas que viven solas muchas veces deben enfrentar costos desproporcionados de alquiler o compra, sin acceso a subsidios proporcionales, ni posibilidades de compartir gastos. Esta situación se agudiza cuando se trata de personas mayores solas, mujeres adultas sin pareja, personas jóvenes que inician su independencia económica o personas solas con alguna condición de discapacidad. Para Farha (2017), la equidad en el acceso a la vivienda implica que el Estado reconozca la diversidad de estructuras familiares y de convivencia, y diseñe mecanismos flexibles que respondan a esas realidades.

A su vez, muchas de las personas que integran hogares unipersonales se enfrentan a la inseguridad de tenencia, ya sea porque alquilan en condiciones precarias, no cuentan con ingresos suficientes para acceder a hipotecas o no califican para programas de vivienda social que priorizan a unidades familiares con menores. Este grupo también puede enfrentar barreras sociales, como la estigmatización por vivir solos, lo cual afecta su integración comunitaria y su acceso a espacios de participación o redes de apoyo.

Por otro lado, el costo de la vivienda en zonas urbanas centrales, donde muchas personas solas preferirían residir para tener mejor acceso al empleo, al transporte público, o para reducir su aislamiento, ha generado un patrón de expulsión hacia la periferia, donde las viviendas pueden ser más asequibles, pero se encuentran desconectadas de servicios y oportunidades. Esta marginación geográfica refuerza desigualdades y puede tener efectos en la salud mental, la seguridad y el bienestar emocional de quienes viven en soledad.

Además, la falta de programas de vivienda accesibles para familias unipersonales no solo perpetúa la exclusión económica, sino que, pone en evidencia la necesidad de un enfoque interseccional que reconozca la diversidad de condiciones personales. La equidad en este contexto debe garantizar que todos los individuos, sin importar su situación familiar, edad, género o ingreso, puedan acceder a una vivienda adecuada, en condiciones dignas y con la protección de sus derechos fundamentales. Como indica el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991), el derecho a la vivienda es universal, y su adecuación debe ser evaluada desde una perspectiva amplia que incluya la seguridad de

tenencia, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural.

Es también indispensable que, los marcos legislativos y las políticas públicas reconozcan explícitamente a las familias unipersonales como beneficiarias legítimas de programas habitacionales. Esto implica ajustar los criterios de elegibilidad, establecer subsidios proporcionales, facilitar el acceso a créditos diferenciados, promover viviendas de menor escala y densidad habitacional, y garantizar entornos seguros para las personas que viven solas. De igual forma, la planificación urbana debe considerar sus necesidades específicas desde el diseño de espacios habitacionales funcionales y asequibles, hasta la creación de barrios accesibles, conectados, y con infraestructura que promueva la seguridad, el bienestar social y la integración comunitaria.

Finalmente, la equidad en el acceso a la vivienda, aplicada al contexto de las familias unipersonales, exige un cambio de paradigma, pasar de políticas rígidas basadas en un modelo familiar tradicional, a estrategias inclusivas que reconozcan y valoren todas las formas de habitar. La vivienda no debe verse como un bien de consumo ni como un privilegio asociado a la estructura familiar dominante, sino como un derecho individual, universal y transformador, clave para una sociedad más justa, plural y cohesionada.

2.2.1 Concepto de equidad y su aplicación en políticas públicas

La equidad, en el contexto de las políticas públicas, constituye un principio rector que busca garantizar condiciones justas para todos los ciudadanos, atendiendo especialmente a las diferencias estructurales que generan desigualdad. A diferencia del concepto de igualdad que implica el mismo trato para todos, la equidad reconoce que ciertos grupos requieren un tratamiento diferenciado para alcanzar niveles similares de bienestar. Desde esta perspectiva, las políticas públicas deben diseñarse no solo para distribuir recursos, sino también para eliminar las barreras sociales, económicas y culturales que impiden el acceso real y efectivo a esos recursos. (González y González, 2016)

El concepto de equidad, se ha desarrollado a partir de las teorías de justicia distributiva, particularmente las propuestas por Rawls (1971), quien introduce la noción del “velo de la ignorancia” como punto de partida para establecer principios justos, y Sen (1992),

que destaca la importancia de las capacidades reales que poseen las personas para alcanzar bienestar. Sen sostiene que la equidad debe medirse no solo por el acceso formal a derechos, sino por las oportunidades reales de ejercerlos. Esto obliga a que las políticas públicas consideren el contexto específico de los individuos, como su género, condición socioeconómica, discapacidad o pertenencia étnica.

La equidad se aplica en políticas públicas a través de distintos enfoques, siendo los más comunes el universalista y el focalizado. El primero promueve el acceso igualitario a servicios públicos para toda la población, mientras que el segundo se dirige a poblaciones vulnerables mediante programas específicos. Si bien, ambos modelos tienen ventajas, muchos estudios coinciden en que la combinación de las estrategias universalismo sensible a la diferencia permite un equilibrio más justo y eficiente. (Filgueira, 2007)

En América Latina, los esfuerzos por incluir la equidad en la formulación de políticas públicas han sido diversos y con resultados mixtos. Por ejemplo, en el sector salud, países como Costa Rica, han mantenido un modelo solidario basado en la equidad vertical, donde quienes tienen más recursos aportan más, permitiendo a los menos favorecidos acceder a servicios de calidad. Sin embargo, en otros contextos, como en México o Perú, la segmentación del sistema ha generado profundas inequidades entre sectores sociales. (Ewig & Kay, 2011)

Uno de los principales retos de aplicar la equidad en las políticas públicas es su medición. A menudo se utilizan indicadores como el índice de Gini o tasas de cobertura, pero estos no reflejan adecuadamente las barreras estructurales que enfrentan ciertos grupos. Por ello, organismos internacionales como la CEPAL (2020) proponen complementar los indicadores tradicionales con análisis interseccionales, que permitan identificar desigualdades múltiples y superpuestas.

El índice de Gini es una medida que se utiliza para conocer el nivel de desigualdad en la distribución de los ingresos dentro de una sociedad. Su valor se expresa en una escala que va de 0 a 1, donde el cero representa una igualdad total, es decir, que todas las personas tienen los mismos ingresos, mientras que el uno simboliza una desigualdad absoluta, donde una sola persona concentra toda la riqueza. Este indicador permite tener una idea general

sobre cómo se reparte el ingreso en un país, aunque no muestra las causas ni las diferencias específicas entre los distintos grupos sociales.

Por su parte, las tasas de cobertura reflejan el porcentaje de la población que tiene acceso a un determinado servicio o beneficio público, como la educación, la salud o la seguridad social. Por ejemplo, una alta tasa de cobertura educativa indica que la mayoría de los niños y jóvenes están matriculados en el sistema escolar, mientras que una baja cobertura en salud revela que gran parte de la población no recibe atención médica adecuada.

Ambos indicadores son útiles para evaluar el nivel de desarrollo y las políticas públicas de un país; sin embargo, presentan limitaciones, ya que no siempre muestran las desigualdades internas ni las barreras específicas que enfrentan ciertos sectores de la población.

Otro desafío, radica en la implementación efectiva. Muchas veces, las políticas públicas con enfoque de equidad, se enfrentan a limitaciones institucionales, resistencia política, falta de recursos o debilidad en los mecanismos de rendición de cuentas. Como señala Olvera Esquivel (2015), “la equidad se convierte en una aspiración más que en un eje operativo si no se acompaña de capacidad técnica, voluntad política y evaluación rigurosa” (p. 42).

En síntesis, la equidad es un concepto normativo y operativo fundamental para el diseño de políticas públicas más justas. Su aplicación exige una comprensión profunda de las desigualdades estructurales, un marco normativo claro y flexible, y mecanismos institucionales que garanticen que las diferencias entre las personas no se traduzcan en injusticias sociales, sino que sean el punto de partida para garantizar oportunidades reales de bienestar.

2.2.2 Familias unipersonales

En las últimas décadas, las transformaciones sociales, económicas y culturales han dado lugar a una notable diversificación en los tipos de familia. Dentro de estas nuevas configuraciones, los hogares unipersonales —aquellos conformados por una sola persona— han cobrado creciente relevancia tanto en América Latina como en otros contextos globales. Esta tendencia refleja no solo una reconfiguración de los vínculos afectivos y de convivencia,

sino también una serie de desafíos estructurales que deben ser abordados desde la investigación social y las políticas públicas.

De acuerdo con Uribe (2010), los hogares unipersonales en América Latina están, en gran medida, compuestos por individuos jóvenes, profesionales, solteros y sin hijos. Estas personas, por lo general, han alcanzado cierto nivel de independencia económica, lo que les permite elegir vivir solas. Dicha elección, puede ser motivada tanto por la búsqueda de autonomía, como por la necesidad. Como expresó una entrevistada en el estudio de Uribe, “a partir de mí misma me impongo normas por mi salud, por mi bienestar, por mi armonía, por mi felicidad” (Uribe, 2015, p. 151).

El hogar unipersonal rompe con la visión tradicional de la familia nuclear basada en el matrimonio y la procreación. En este sentido, Lares Gutiérrez y Rodríguez González (2021) proponen el concepto de *familia individual* para referirse a este tipo de unidad, donde “el hábitat está constituido por una sola persona [...] que no comparte vivienda. Surge por opción o necesidad” (p. 85). Esta redefinición confronta la idea de que solo los grupos formados por pareja y descendencia pueden considerarse familias.

La transformación hacia la familia individual implica también la superación de estereotipos de género. Uribe (2010) señala que, en su investigación, no se observaron roles específicos asignados al género dentro del hogar unipersonal “no hay un estereotipo para los hombres o las mujeres que viven solas” (Uribe, 2015, p. 150). Sin embargo, investigaciones como la de Kim y Lee (2018) advierten que las mujeres que viven solas pueden enfrentar mayores riesgos en su salud física y emocional, particularmente en relación con el estrés y el acceso a servicios médicos, lo que plantea desafíos importantes para las políticas de bienestar.

Por otra parte, Gómez (2017) introduce una dimensión relacional innovadora al considerar los vínculos que los individuos establecen con animales y plantas en el contexto del hogar unipersonal. Señala que estas relaciones contribuyen al sentido de pertenencia y a la estructura afectiva del hogar “las rutinas, la comunicación, la intimidad, así como el cuidado, se hace otro” (p. 73). En este modelo, las mascotas no son simples acompañantes, sino actores significativos en la vida cotidiana del individuo.

López (2016) proyecta que para el año 2050, uno de cada tres hogares en México será unipersonal. Este crecimiento obliga a replantear si un individuo que vive solo puede ser considerado una familia. Quiroz (2001) sugiere que la reducción del tamaño de la unidad familiar es una de las principales transformaciones contemporáneas, lo cual implica cuestionar las definiciones tradicionales de familia como grupo o comunidad.

En resumen, las familias unipersonales representan una expresión legítima y creciente de los nuevos modos de habitar. Sus características de autonomía, pluralidad de vínculos y diversidad de motivaciones que incluyen tanto situaciones de viudez, separación o abandono, como decisiones de jóvenes profesionales que optan por vivir solos mientras mantienen relaciones estables con parejas que también viven de manera independiente las posicionan como actores sociales relevantes. Sin embargo, estas familias enfrentan desafíos importantes, como la invisibilización normativa, el acceso desigual a políticas sociales y la necesidad de repensar el concepto de familia desde perspectivas más inclusivas, de modo que las políticas de vivienda y bienestar se ajusten a la diversidad contemporánea, ya que según la Encuesta Nacional de Hogares (para este período se contabilizaron casi 296.000 hogares de una sola persona. (INEC, 2022)

2.2.3 Importancia de la equidad para el desarrollo social y económico.

La equidad no solo representa una cuestión de justicia social, sino que también es un motor esencial para el desarrollo económico sostenible. Cuando se reduce la desigualdad y se garantiza el acceso equitativo a servicios básicos como salud, educación, vivienda y empleo digno, se fortalecen las capacidades individuales y colectivas. Esto, a su vez, genera una fuerza laboral más productiva, reduce la dependencia de programas asistenciales y amplía la base tributaria del Estado (PNUD, 2023). En palabras de Amartya Sen (1992), “el desarrollo debe centrarse en ampliar las capacidades reales de las personas para elegir y llevar la vida que valoran”, lo cual implica que la justicia social y el crecimiento económico están profundamente entrelazados.

Diversos estudios empíricos confirman esta relación positiva entre equidad y crecimiento. Por ejemplo, investigaciones realizadas por el Fondo Monetario Internacional (2015) han encontrado que una disminución en la participación de los ingresos del 20 % más pobre de la población afecta negativamente el crecimiento económico. En concreto, una

reducción del uno por ciento en la participación del ingreso de este grupo vulnerable se asocia con un aumento del producto interno bruto (PIB) de 0.38 puntos porcentuales en los cinco años siguientes, mientras que el aumento de la participación en los ingresos del 20 % más rico suele vincularse a un crecimiento menor o incluso negativo. Esta evidencia sugiere que la reducción de la desigualdad contribuye a un crecimiento económico más sólido y sostenido, mientras que su incremento puede generar efectos contraproducentes.

Asimismo, un análisis de políticas redistributivas realizado por Ostry, Berg y Tsangarides (2014) revela que la aplicación de mecanismos para reducir la desigualdad no compromete el crecimiento económico. Por el contrario, estas políticas tienden a favorecerlo al mejorar la cohesión social, estimular la inversión y fortalecer el capital humano. Este hallazgo desafía la creencia tradicional de que la redistribución de ingresos siempre afecta negativamente al crecimiento, evidenciando que un desarrollo más inclusivo puede generar un círculo virtuoso de prosperidad compartida.

A nivel global, múltiples estudios han mostrado que altos niveles de desigualdad limitan la inversión productiva, frenan la innovación y reducen la productividad total de los factores, lo que perjudica el crecimiento económico sostenible. Esta disminución en la inversión y en la capacidad productiva genera un impacto directo en el bienestar de la población y en la estabilidad económica de los países, acentuando la vulnerabilidad de los sectores menos favorecidos. Por ejemplo, la OECD (2015) ha señalado que la desigualdad extrema no solo reduce la inversión en sectores productivos, sino que también limita las oportunidades de educación y capital humano, afectando la innovación, la productividad y el crecimiento económico de manera estructural. Asimismo, el Fondo Monetario Internacional (FMI, 2015) advierte que una disminución en la participación de los ingresos del 20 % más pobre de la población se asocia con un menor crecimiento económico, evidenciando que la equidad es un factor clave para el desarrollo sostenible.

En resumen, la reducción de la desigualdad es una estrategia económica y social que permite ampliar la inversión en capital humano, promover una fuerza laboral más capacitada y motivada, y construir sociedades más cohesionadas y resilientes. De esta manera, la equidad se convierte en un pilar indispensable para alcanzar un desarrollo económico

inclusivo y sostenible, en el que los beneficios del crecimiento lleguen a todos los segmentos sociales.

Además, la equidad fomenta la estabilidad social y la paz. Las sociedades profundamente desiguales suelen enfrentar mayores niveles de desconfianza, conflicto y exclusión, lo cual obstaculiza la inversión y el crecimiento económico a largo plazo. Por el contrario, cuando los ciudadanos perciben que existen reglas justas y oportunidades reales para progresar, aumenta la cohesión social y se fortalece la legitimidad institucional. De este modo, la imparcialidad no es solo un ideal moral, sino una condición necesaria para construir sociedades resilientes, democráticas y prósperas.

2.3 Marco Jurídico Internacional

2.3.1 Instrumentos internacionales sobre el derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda adecuada está reconocido como un derecho humano fundamental en diversos instrumentos internacionales, los cuales establecen obligaciones para los Estados en cuanto a su protección, garantía y promoción. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) establece en su artículo 25 que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios” (p.1). Por lo que el principio de dignidad humana sentó las bases normativas para considerar la vivienda como un componente esencial del bienestar humano, vinculando la dignidad con condiciones de vida adecuadas.

Uno de los desarrollos jurídicos más relevantes de este principio se encuentra en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1966 y ratificado por Costa Rica el 23 de marzo de 1968. En su artículo 11.1, el Pacto reconoce: “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo la alimentación, el vestido y la vivienda, y a una mejora continua de las condiciones de existencia” (ONU, 1966). A diferencia de declaraciones generales, el PIDESC es un instrumento jurídicamente vinculante para los Estados Parte, lo que implica que Costa Rica tiene la obligación de adoptar medidas

concretas, progresivas y no discriminatorias para asegurar este derecho, incluso bajo limitaciones de recursos.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), órgano encargado de supervisar la aplicación del PIDESC, emitió en 1991 la Observación General N°4, en la que proporciona una interpretación autorizada del derecho a una vivienda adecuada. Este documento amplía la visión tradicional del derecho a la vivienda, señalando que no debe entenderse simplemente como disponer de un techo, sino como el derecho a vivir con seguridad, paz y dignidad en un lugar que cumpla ciertos criterios esenciales. Estos criterios incluyen:

Seguridad jurídica de la tenencia: el hogar debe estar protegido frente a desalojos arbitrarios.

Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura: acceso a agua potable, energía, saneamiento y transporte.

Asequibilidad: los costos de la vivienda no deben poner en riesgo otros derechos básicos.

Habitabilidad: debe ofrecer espacio suficiente, protección contra el clima y riesgos estructurales.

Accesibilidad: debe ser accesible a los grupos vulnerables como personas con discapacidad, ancianos, minorías y niños.

Ubicación adecuada: el lugar debe permitir acceso a empleo, salud, educación y otros servicios.

Adecuación cultural: debe respetar la identidad cultural y modos de vida de los habitantes (CESCR, 1991).

La importancia de esta Observación General, radica en que transforma el derecho a la vivienda en un concepto normativo operativo y evaluable, que los Estados pueden y deben implementar, monitorear y mejorar. En el caso de Costa Rica, si bien existe un marco normativo y programático para garantizar el acceso a la vivienda (como el Sistema Financiero

Nacional para la Vivienda y el bono familiar de vivienda), no siempre se cumplen estos siete elementos esenciales, lo que pone en evidencia una brecha entre el reconocimiento formal del derecho y su materialización real.

Por ejemplo, la persistencia de asentamientos informales en condiciones de alta precariedad, especialmente en zonas costeras, fronterizas o periféricas del Valle Central, revela déficits estructurales en materia de habitabilidad, disponibilidad de servicios y seguridad jurídica. A ello se suman las limitaciones en accesibilidad para grupos como personas con discapacidad, migrantes o mujeres jefas de hogar, que muchas veces quedan excluidos de los programas tradicionales de subsidios por no cumplir con criterios de elegibilidad rígidos. En este sentido, el Estado costarricense aún tiene desafíos pendientes para garantizar que su política pública se alinee con los estándares internacionales establecidos por el PIDESC y el CDESCR.

Además, la Observación General N°4 establece que las políticas públicas en materia de vivienda deben ser inclusivas, no discriminatorias y orientadas a resultados. Esto implica, entre otras cosas, la necesidad de desarrollar indicadores claros y mecanismos de rendición de cuentas, que permitan evaluar periódicamente el impacto de las medidas adoptadas, identificar brechas persistentes y ajustar las intervenciones. En nuestro país, si bien el Plan Nacional de Desarrollo y el PEI del MIVAH establecen metas operativas, no existe una matriz nacional consolidada de indicadores sobre vivienda adecuada conforme a los siete criterios del CDESCR, lo que dificulta el seguimiento efectivo de las obligaciones internacionales.

Finalmente, es importante destacar que el PIDESC no solo impone deberes al Estado en relación con sus ciudadanos, sino también en el plano internacional, al comprometerlo a colaborar y utilizar al máximo los recursos disponibles, incluso mediante cooperación técnica y financiera, para la progresiva realización del derecho a la vivienda.

2.4 Obligaciones de los Estados según el derecho internacional

Los Estados que han ratificado instrumentos internacionales de derechos humanos están obligados a respetar, proteger y garantizar el derecho a una vivienda adecuada para toda la población. Estas obligaciones no son meramente aspiracionales, sino que conllevan

compromisos concretos derivados del derecho internacional, en especial del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). Costa Rica, al haber ratificado este pacto, se encuentra vinculada por estas obligaciones, al igual que la mayoría de los Estados miembros de la ONU (CESCR, 1991). El Comité DESC ha aclarado, mediante observaciones generales, que los Estados deben adoptar medidas deliberadas, concretas y orientadas hacia la realización progresiva del derecho a la vivienda (CESCR, 1991).

Progresividad y no regresividad en la garantía del derecho a la vivienda

Uno de los principios rectores en materia constitucional y de derechos económicos, sociales y culturales es el de progresividad, que implica que los Estados deben avanzar continuamente hacia la plena realización de estos derechos. Cualquier medida regresiva, como recortes presupuestarios que afecten a los programas de vivienda social, debe estar debidamente justificada. La Sala Constitucional de Costa Rica, ha sostenido, que los derechos sociales y económicos deben desarrollarse y ampliarse progresivamente, y que las acciones regresivas requieren justificación objetiva para no afectar la dignidad humana. (Sala Constitucional, 2007, N°2007-012203; Sala Constitucional, 2014, N°2014-008050)

En este sentido, el Comité DESC ha señalado que: “toda medida deliberadamente regresiva debe ser considerada como contraria al Pacto, a menos que el Estado parte pueda demostrar que se ha considerado cuidadosamente y que está plenamente justificada” (CESCR, 2000, párr. 10). Por tanto, los Estados están legalmente impedidos de adoptar decisiones que reduzcan o eliminen el acceso a una vivienda adecuada, salvo en situaciones excepcionales.

Acceso equitativo para grupos vulnerables y familias unipersonales

El principio de igualdad y no discriminación es transversal a todos los derechos humanos y establece que todas las personas deben gozar de los mismos derechos y protección ante la ley, sin distinción alguna. En materia de vivienda, esto implica que los Estados tienen la obligación de garantizar el acceso igualitario a este derecho, asegurando que ningún grupo sea excluido. Sin embargo, para traducir la igualdad formal en igualdad de resultados, es necesario adoptar medidas de equidad, que atiendan las necesidades específicas de los grupos

en situación de vulnerabilidad, incluyendo personas con discapacidad, personas mayores, mujeres, pueblos indígenas, personas LGBTIQ+ y familias unipersonales. El Comité DESC ha destacado que la política habitacional debe responder a las necesidades de quienes enfrentan barreras estructurales, asegurando medidas positivas para su inclusión (CESCR, 1991). Como señalan Uribe Díaz (2010) y Lares Gutiérrez y Rodríguez González (2021), los hogares unipersonales son cada vez más comunes y requieren soluciones habitacionales acordes con sus características particulares, como el tamaño, la accesibilidad económica y la ubicación adecuada. Ignorar estas nuevas formas familiares perpetúa la exclusión habitacional.

Supervisión y mecanismos de cumplimiento

La garantía del derecho a la vivienda no puede limitarse a la enunciación normativa; debe incluir mecanismos eficaces de monitoreo, rendición de cuentas y acceso a recursos jurídicos efectivos. En el plano internacional, el Comité DESC supervisa el cumplimiento del PIDESC a través de la revisión periódica de informes estatales, recomendaciones y procedimientos de denuncia individual cuando el Estado ha ratificado el Protocolo Facultativo (ONU, 2008). Costa Rica ratificó este Protocolo mediante la Ley N°8762 de 2009, lo que permite a las personas presentar denuncias individuales ante el Comité DESC en caso de violación de derechos económicos, sociales y culturales. A nivel nacional, se requiere de instituciones sólidas que recojan datos desagregados, evalúen la implementación de políticas públicas y permitan a las personas afectadas por desalojos, discriminación o precariedad habitacional acceder a justicia efectiva. Además, los Estados deben involucrar a la sociedad civil y a los grupos afectados en el diseño y evaluación de políticas habitacionales, en coherencia con el principio de participación.

2.5 Marco Jurídico Nacional de Costa Rica

El marco jurídico costarricense reconoce el derecho a la vivienda como un componente esencial del bienestar social a través de diversos instrumentos legales y constitucionales que orientan la acción estatal en esta materia. En particular, la Constitución Política de Costa Rica establece en su artículo 65 que: “el Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador” (Asamblea Legislativa, 1949, art. 65). La Sala Constitucional ha señalado que este precepto no se limita a una

obligación genérica, sino que constituye un mandato de política pública con efectos progresivos, que requiere que el Estado adopte medidas concretas para garantizar el acceso a vivienda adecuada y proteger el patrimonio familiar del trabajador. Así, en la Sentencia N°2007-012203, la Sala resaltó que cualquier acción que limite los programas de vivienda debe estar justificada y orientada al cumplimiento efectivo de este derecho. De manera similar, la Sentencia N°2014-008050 reafirmó que el artículo 65 implica un compromiso del Estado de desarrollar y ampliar progresivamente los derechos sociales, asegurando que los trabajadores y sus familias tengan acceso a condiciones de vida dignas (Sala Constitucional, 2007, N°2007-012203; Sala Constitucional, 2014, N°2014-008050).

Este mandato fundamental no solo implica una responsabilidad estatal en la generación y facilitación de condiciones para el acceso a una vivienda digna, sino que también busca fomentar la estabilidad y seguridad social mediante la creación de un patrimonio familiar, entendiendo que la vivienda es un bien fundamental para el desarrollo integral y la protección de la familia trabajadora.

Por otra parte, el artículo 50 de la Carta Magna establece que: “todos los habitantes tienen derecho a un ambiente sano y equilibrado” (Asamblea Legislativa, 1949, art. 50), derecho que se interpreta de manera amplia e integral. Un ambiente sano y equilibrado no se limita exclusivamente a la protección del medio ambiente natural, sino que comprende también las condiciones adecuadas de vida urbana y habitacional, tales como la calidad del aire, acceso a servicios básicos, espacios seguros y condiciones que promuevan la salud física y mental. En este sentido, el acceso a la vivienda adecuada es un elemento inseparable del derecho a un ambiente sano, ya que vivir en condiciones habitacionales deficientes o insalubres afecta directamente la calidad de vida y la salud de las personas.

En la Sentencia N°00644 de 1999, la Sala destacó que el derecho a un ambiente sano no se limita únicamente a la protección del medio ambiente natural, sino que también abarca el entorno en el que las personas desarrollan su vida cotidiana, incluyendo su vivienda. La Corte señaló que este derecho tiene un contenido amplio que busca mejorar el entorno de vida del ser humano, abarcando esferas como la familiar, laboral y el medio en el cual habita. Además, enfatizó que el Estado debe garantizar, defender y preservar este derecho, adoptando medidas que permitan cumplir con los requerimientos constitucionales.

Esta interpretación refuerza la idea de que el derecho a un ambiente sano está intrínsecamente ligado a la vivienda adecuada, ya que un entorno habitable y saludable es esencial para el pleno desarrollo de las personas. Por lo tanto, cualquier política habitacional debe considerar no solo la cantidad de viviendas, sino también su calidad ambiental, asegurando que las personas vivan en condiciones que no perjudiquen su salud ni su bienestar.

La interpretación conjunta de estos artículos señala que el derecho a la vivienda en Costa Rica está intrínsecamente ligado a la promoción de un desarrollo humano sostenible y equitativo, en donde el Estado debe garantizar, no solo la construcción de viviendas, sino también el acceso a servicios básicos, la seguridad jurídica de la tenencia, la localización adecuada y la habitabilidad de los hogares. Asimismo, reconoce la importancia de que las políticas públicas en vivienda respondan a la diversidad de necesidades sociales, económicas y culturales de la población, contribuyendo así a la equidad social y la reducción de las desigualdades territoriales. (Asamblea Legislativa, 1949, art. 50 y 65)

Además, este marco constitucional establece una base sólida para que el Estado impulse políticas integrales de vivienda, que se articulen con la planificación territorial y el desarrollo urbano sostenible, buscando siempre que el derecho a una vivienda digna sea un derecho efectivo y realizable para todos los habitantes, con especial atención a los sectores más vulnerables y con menos recursos.

La jurisprudencia constitucional, ha reforzado esta interpretación del derecho a la vivienda como un componente esencial del desarrollo humano y del ejercicio efectivo de otros derechos fundamentales. En la resolución No. 14903-2016, la Sala Constitucional de Costa Rica, determinó que el derecho a la vivienda no es un derecho autónomo expresamente consagrado como tal en el texto constitucional, pero sí constituye un derecho derivado, indispensable para garantizar otros derechos fundamentales como la salud, la seguridad personal, la igualdad y la dignidad humana. En dicha resolución se señala:

“El derecho a la vivienda digna se encuentra estrechamente relacionado con otros derechos fundamentales, como el derecho a la vida, la salud y la seguridad jurídica. Su falta o vulneración puede comprometer gravemente la dignidad de las personas, particularmente

de aquellas que se encuentran en situación de vulnerabilidad” (Sala Constitucional, 2016, voto No. 14903-2016, p. 20).

Asimismo, el tribunal subrayó que, si bien el Estado no está obligado a entregar una vivienda a cada persona de forma directa, sí debe garantizar condiciones jurídicas, políticas y administrativas que hagan posible su acceso progresivo, justo y no discriminatorio. Esta interpretación está en línea con los estándares internacionales desarrollados en el marco del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, lo cual refuerza la obligación positiva del Estado costarricense de adoptar medidas efectivas para asegurar el derecho a una vivienda adecuada, especialmente para los sectores más vulnerables.

En complemento, la Ley de Protección al Ciudadano contra la Mora en el Acceso a Servicios Públicos (Ley N°8220) constituye un instrumento jurídico fundamental para garantizar el acceso oportuno a servicios básicos, que son esenciales para la calidad de vida y la dignidad humana. Esta ley establece que las instituciones públicas y privadas que presten servicios públicos deben asegurar la continuidad, calidad y acceso sin dilaciones injustificadas, lo que impacta directamente en el disfrute pleno del derecho a la vivienda y a un ambiente adecuado. En este sentido, la Ley N°8220 contribuye a evitar que las personas en situación de vulnerabilidad se vean privadas de servicios esenciales vinculados a su vivienda, como agua potable, electricidad y saneamiento, reforzando así el marco legal que protege la dignidad y el bienestar de todos los habitantes. (Asamblea Legislativa, 2002)

Por lo tanto, el reconocimiento constitucional, la interpretación judicial y la legislación específica conforman un sistema jurídico articulado que protege y promueve el derecho a la vivienda y el acceso a servicios públicos, fundamentales para el desarrollo integral y digno de la población costarricense.

El principio de igualdad y no discriminación, contenido en los artículos 33 de la Constitución Política de Costa Rica, es uno de los pilares fundamentales del orden jurídico costarricense. El artículo 33 consagra que “toda persona es igual ante la ley y no podrá hacerse discriminación alguna contraria a la dignidad humana”, mientras que el artículo 50 establece que los beneficios del desarrollo deben distribuirse de forma equitativa entre todos los habitantes del país (Asamblea Legislativa, 1949/2005, arts. 33 y 50). Estos preceptos,

más que normas declarativas, son mandatos operativos que exigen al Estado diseñar políticas públicas que corrijan desigualdades históricas y estructurales, y garanticen una distribución justa de los recursos y oportunidades, incluyendo el acceso a una vivienda adecuada.

En este sentido, el principio de igualdad no debe entenderse simplemente como igualdad formal ante la ley, sino como igualdad sustantiva o material, que reconoce las diferencias entre grupos sociales y demanda del Estado un tratamiento diferenciado para lograr la equidad real. Tal como lo ha señalado la Sala Constitucional, “el principio de igualdad impone al legislador y al administrador la obligación de tratar igual a los iguales y desigual a los desiguales cuando las circunstancias lo justifiquen, con el fin de eliminar privilegios y combatir la exclusión” (Sala Constitucional, voto No. 1998-02316).

Desde esta perspectiva, las políticas habitacionales deben estar diseñadas para superar barreras estructurales de acceso, y no reproducir esquemas tradicionales que dejan por fuera a sectores emergentes o históricamente invisibilizados. Un ejemplo de ello son las familias unipersonales, que han crecido sostenidamente en las últimas décadas. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2022), el 17,6 % de los hogares en Costa Rica están conformados por una sola persona, lo cual representa una transformación significativa en la estructura familiar tradicional que solía privilegiar a la familia nuclear.

No obstante, a pesar de esta realidad demográfica, muchos programas estatales, como el bono familiar de vivienda o los criterios de priorización de proyectos habitacionales, siguen anclados en modelos convencionales, que priorizan familias numerosas o con niños, dejando en desventaja a quienes no se ajustan a estos perfiles, como personas solas, adultos mayores sin dependientes, o jóvenes trabajadores independientes. Esta situación plantea una forma de discriminación indirecta, que no es explícita en la ley, pero que surge del diseño de políticas públicas sin enfoque inclusivo.

Como lo afirma Uribe Díaz (2010), el reconocimiento jurídico y social de las familias unipersonales es un reto para las políticas públicas, pues implica reformular los criterios tradicionales de elegibilidad, diseño arquitectónico, tamaño de las viviendas y distribución de subsidios, con el fin de responder a nuevas formas de habitar que también tienen derecho a condiciones de vida dignas.

Por lo tanto, garantizar la igualdad y la no discriminación en materia de vivienda requiere que el Estado costarricense incorpore una visión pluralista y contemporánea de la familia, así como mecanismos de focalización que no excluyan a sectores que, aunque no sean mayoría, enfrentan barreras reales para acceder a soluciones habitacionales adecuadas. Esto es consistente con las obligaciones asumidas por Costa Rica en materia de derechos humanos, incluyendo los Principios de no discriminación establecidos por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU. (CESCR, 2009)

La Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Ley N°1788 de 1954, creó un organismo autónomo encargado de impulsar políticas de vivienda y urbanismo, con énfasis en hogares de bajos ingresos (INVU, 1954). Paralelamente, la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N°7052 de 1986, estableció el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) como administrador del Fondo de Vivienda, que otorga bonos y financiamiento para facilitar el acceso a la vivienda (BANHVI, s.f.). Además, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), formalizado mediante el Decreto Ejecutivo N°10458 de 1986, coordina las políticas públicas del sector y promueve el desarrollo urbano integral. (Presidencia de la República, 1986)

No obstante, a pesar de estos avances institucionales, la cobertura de los programas públicos de vivienda en Costa Rica enfrenta importantes desafíos, diversos análisis señalan que las ayudas y financiamientos disponibles alcanzan a una proporción limitada de la población que requiere vivienda social, en parte por restricciones presupuestarias y criterios de elegibilidad que pueden excluir a grupos vulnerables como familias monoparentales, personas con bajos ingresos informales y residentes en zonas rurales. Según el Banco Interamericano de Desarrollo (2018), los programas de vivienda social en Costa Rica enfrentan limitaciones en su cobertura, debido a restricciones presupuestarias y criterios de elegibilidad que excluyen a ciertos grupos vulnerables, como familias monoparentales y residentes en zonas rurales. Asimismo, la oferta habitacional frecuentemente no se adapta a las necesidades específicas de diferentes grupos sociales ni incorpora aspectos fundamentales como la accesibilidad, la ubicación y la integración con servicios públicos y empleo.

Esta limitada cobertura genera un déficit habitacional persistente que impacta negativamente en la calidad de vida y perpetúa condiciones de exclusión social, por ello, es

indispensable fortalecer la coordinación interinstitucional, aumentar los recursos financieros destinados a vivienda social y adoptar enfoques más inclusivos y flexibles que reconozcan la diversidad de realidades familiares y territoriales en Costa Rica.

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) fue formalizado mediante el Decreto Ejecutivo N°10458-MP-MIVAH de 1986, con el propósito de coordinar, planificar y ejecutar las políticas públicas del sector vivienda en Costa Rica. Desde su creación, el MIVAH se ha consolidado como el ente rector en materia de vivienda, urbanismo, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, con especial énfasis en la atención de sectores sociales vulnerables y la promoción del desarrollo urbano integral. (Presidencia de la República, 1986)

Complementariamente, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), fundado en 1961, actúa como la entidad técnica encargada de ejecutar los programas de construcción, financiamiento y regulación de vivienda, así como de elaborar y supervisar planes reguladores cantonales, asegurando que las políticas del MIVAH se implementen de manera efectiva en todo el territorio nacional (INVU, 2024). Esta coordinación entre MIVAH e INVU garantiza que la planificación urbana y la provisión de vivienda respondan tanto a criterios de equidad, sostenibilidad y legalidad, como a las necesidades concretas de la población.

Este decreto establece en su artículo 1 que el MIVAH tiene como objetivo: “formular, ejecutar, dirigir y coordinar la política nacional en materia de vivienda y asentamientos humanos”. Esta función central coloca al Ministerio como articulador principal entre el Estado, el sector privado y las organizaciones sociales, lo cual es esencial para implementar un enfoque intersectorial y de derechos humanos en las soluciones habitacionales.

Asimismo, el artículo 3 del decreto resalta que el MIVAH debe velar por el “uso racional del suelo, la planificación urbana y la reducción del déficit habitacional”. Esto es de particular importancia para tu investigación, ya que vincula directamente la gestión de vivienda con el ordenamiento territorial y la sostenibilidad urbana, respondiendo a los desafíos actuales que enfrenta el país, como la segregación residencial, el crecimiento urbano desordenado y la inequidad en el acceso a servicios básicos.

El artículo 4, por su parte, establece que el MIVAH debe orientar su acción hacia la atención preferente de grupos en condición de pobreza, familias sin vivienda, familias en zonas de riesgo, y personas con discapacidad o con necesidades habitacionales especiales. Este enfoque prioritario hacia la equidad y la inclusión coincide con los principios de igualdad y no discriminaciones presentes en la Constitución Política y los instrumentos internacionales de derechos humanos.

Finalmente, el artículo 7, asigna al MIVAH la responsabilidad de coordinar con instituciones del sector como el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y las municipalidades, para lograr una implementación más eficiente y descentralizada de la política habitacional.

Por tanto, el marco normativo que crea y regula al MIVAH no solo lo define como un órgano de ejecución, sino como una institución estratégica para garantizar el derecho a una vivienda adecuada en Costa Rica, alineado con principios constitucionales y compromisos internacionales. Su rol rector en políticas de vivienda también lo posiciona como actor clave en la integración de criterios de sostenibilidad, accesibilidad y justicia social en los proyectos habitacionales.

2.6 Políticas públicas y programas de bono de vivienda

En Costa Rica, el principal instrumento de política habitacional es el bono de vivienda, un subsidio otorgado por el Estado a través del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). Este beneficio está destinado a familias de ingresos bajos o medios para adquirir, construir, mejorar o ampliar una vivienda, y constituye una de las herramientas más relevantes para garantizar el acceso a una vivienda adecuada, particularmente para sectores en condición de vulnerabilidad (BANHVI, s.f.).

El marco regulatorio de este instrumento se encuentra contenido en el Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actualizado mediante resoluciones del BANHVI y alineado con la Ley N°7052 de 1986. Este reglamento define tanto los requisitos de elegibilidad como los procedimientos de asignación y fiscalización de los recursos. De acuerdo con el reglamento y los lineamientos operativos del INVU (2018–2022), se contemplan criterios específicos para la selección de beneficiarios, entre ellos:

- El nivel de ingreso familiar, que no debe superar los montos definidos en tramos diferenciados según la capacidad económica del núcleo familiar.
- El número de integrantes del hogar, con prioridad para hogares con personas dependientes, como niños, adultos mayores o personas con discapacidad.
- La condición socioeconómica, que se evalúa mediante un estudio social realizado por entidades autorizadas.
- La localización geográfica, priorizando zonas con altos índices de pobreza, riesgo ambiental o déficit habitacional.
- La situación de vulnerabilidad, que abarca hogares en asentamientos informales, en riesgo inminente o con problemas estructurales en su vivienda.

Además, el reglamento incorpora modalidades específicas, como el bono comunal, el bono para hogares uniparentales, y el bono para personas con discapacidad, lo cual representa un avance hacia la diversificación y especialización de la política pública habitacional, en respuesta a las transformaciones sociales y demográficas del país.

Uno de los aportes más relevantes del reglamento, es que establece un proceso técnico y transparente de evaluación y asignación de los bonos, mediante entidades autorizadas por el BANHVI (como mutuales, cooperativas de vivienda y entidades financieras), lo que permite canalizar eficientemente los fondos públicos, aunque también ha sido objeto de críticas por falta de cobertura en zonas rurales y lenta tramitología en algunos casos.

Cabe destacar que este instrumento se encuentra en constante revisión y mejora, especialmente para garantizar una mayor inclusión de grupos históricamente marginados, como familias unipersonales, mujeres jefas de hogar, personas migrantes o en condición de calle, y poblaciones indígenas. Estos ajustes buscan cumplir con los principios constitucionales de igualdad y no discriminación, así como con los estándares internacionales del derecho a la vivienda adecuada, establecidos por la ONU. (ONU-Hábitat, 2009)

Aunque, tradicionalmente el bono estaba orientado a familias nucleares, los reglamentos y lineamientos actuales incluyen a familias monoparentales, personas adultas

mayores y hogares encabezados por mujeres (Lares y Rodríguez, 2021). Esta evolución normativa responde a la transformación en las estructuras familiares y a la necesidad de una política de vivienda más inclusiva. (Uribe Díaz, 2010)

El impacto del bono familiar de vivienda en la equidad social en Costa Rica, ha sido ampliamente documentado y respaldado por cifras oficiales. Desde la creación del programa en 1987 hasta abril de 2025, el Estado ha otorgado más de 433 800 bonos de vivienda a lo largo del país (BANHVI, 2025). Este instrumento ha permitido mejorar las condiciones de vida de miles de personas, especialmente aquellas en situación de pobreza, al facilitar el acceso a una vivienda adecuada, segura y con servicios básicos. En términos proporcionales, se estima que aproximadamente una de cada cuatro familias costarricenses habita una vivienda adquirida mediante este subsidio estatal, lo que evidencia su alcance y relevancia en la política habitacional nacional. (INEC, 2019)

Además de su cobertura, el bono ha contribuido a fomentar la movilidad social, al ofrecer a los hogares beneficiarios mejoras significativas en la calidad constructiva de sus viviendas, el acceso a infraestructura sanitaria, agua potable, electricidad y conectividad (Programa Estado de la Nación, 2022). A esto se suma un sentido de seguridad y estabilidad residencial que impacta positivamente en el desarrollo humano y la cohesión social.

Sin embargo, los informes más recientes revelan una disminución preocupante en la entrega de bonos durante los últimos años. Mientras que en 2021 se otorgaron 11 428 bonos, en 2022 la cifra cayó a 8 369 y en 2023 a 8 222, marcando los niveles más bajos en más de dos décadas (Semanao Universidad, 2024). Esta reducción se da en un contexto donde persisten altos índices de desigualdad social y un déficit habitacional relevante, lo que sugiere la necesidad de una revisión urgente en la asignación presupuestaria y en la eficiencia del sistema (Despertar.cr, 2024).

En cuanto a los grupos beneficiados, destaca que entre 2019 y 2024, el 62 % de los bonos fueron otorgados a hogares encabezados por mujeres y el 78 % a familias de bajos ingresos (Delfino.cr, 2024), lo que reafirma el enfoque social del instrumento. No obstante, a pesar de los avances normativos que han permitido la inclusión de familias monoparentales, personas adultas mayores y hogares con personas con discapacidad, aún no se cuenta con datos desagregados suficientes que permitan evaluar con precisión el impacto real del bono

en estos tipos de hogares. Esta carencia limita la capacidad del Estado para diseñar políticas públicas más específicas, efectivas y ajustadas a las nuevas realidades sociales del país (CEPAL, 2020).

Por tanto, se hace imprescindible que tanto el BANHVI como el MIVAH fortalezcan sus sistemas de evaluación y monitoreo, incorporando indicadores periódicos y segmentados que permitan analizar el acceso efectivo al bono por parte de hogares no tradicionales, los cuales representan una proporción creciente dentro de la estructura familiar costarricense (INEC, 2022). Solo así se podrá avanzar hacia una política habitacional más equitativa, inclusiva y basada en evidencia, que garantice el cumplimiento del derecho a una vivienda digna para todas las personas, sin importar su configuración familiar, edad, género o condición socioeconómica.

2.7 Gentrificación

La gentrificación es un fenómeno urbano complejo que se caracteriza por la transformación de barrios históricamente marginales en espacios más atractivos para sectores medios y altos de la sociedad. Este proceso, estudiado por autores como Molina Varela (2019) y diversas fuentes internacionales, se da en etapas y combina factores tanto del lado de la oferta como la inversión en infraestructura y remodelación de propiedades, como del lado de la demanda motivaciones socioculturales, aspiraciones de clase y búsqueda de entornos urbanos más deseables. En Costa Rica, se observa un patrón similar, particularmente en áreas céntricas de San José y otras ciudades urbanizadas, donde la revitalización de vecindarios ha elevado el valor de la propiedad y, a su vez, desplazado a familias de ingresos bajos y medios.

La gentrificación no solo afecta la estructura física de las ciudades, sino que también genera un impacto social profundo, al modificar la composición demográfica y económica de los barrios y, en ocasiones, restringir el acceso a vivienda asequible para los sectores más vulnerables. Este desplazamiento involuntario de residentes tradicionales refleja un problema estructural en la política de vivienda, donde los mecanismos de apoyo estatal, como los bonos de vivienda, adquieren un papel crucial en la garantía del derecho fundamental a una vivienda digna. El beneficio de vivienda en Costa Rica busca precisamente facilitar que familias de

bajos ingresos puedan acceder a una vivienda adecuada, reduciendo desigualdades estructurales y promoviendo la inclusión social.

Desde una perspectiva jurídica, la relación entre gentrificación y bono de vivienda es directa. La gentrificación genera presiones sobre los precios de alquiler y la disponibilidad de propiedades, lo que puede excluir a hogares vulnerables de ciertos barrios. El bono de vivienda, en tanto instrumento de política pública, constituye una medida positiva orientada a contrarrestar estos efectos y garantizar la igualdad de acceso a la vivienda. Este enfoque se alinea con los principios de igualdad y no discriminación consagrados en la Constitución Política de Costa Rica y reafirmados en la jurisprudencia de la Sala Constitucional (2023-2024) que se muestra en el siguiente apartado, que insiste en que las políticas habitacionales deben garantizar oportunidades efectivas para todos los grupos, especialmente aquellos históricamente marginados o afectados por procesos urbanos de exclusión.

El análisis de Molina (2019) enfatiza que la gentrificación en Costa Rica no puede estudiarse únicamente desde la perspectiva económica, sino también desde el derecho a la ciudad y a la participación social. La asignación del bono de vivienda se convierte, en este contexto, en una herramienta para prevenir que el efecto excluyente de la gentrificación limite el ejercicio del derecho a una vivienda digna. Este derecho, protegido por los artículos 65 y 50 de la Constitución Política, y por instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, implica no solo la disponibilidad física de una vivienda, sino también su accesibilidad económica y social para quienes la requieren.

Asimismo, la gentrificación evidencia la necesidad de políticas habitacionales sensibles al contexto urbano. Los programas de bono de vivienda deben considerar la vulnerabilidad de familias unipersonales, madres solteras y hogares de bajos ingresos frente a la presión de los mercados inmobiliarios. La jurisprudencia constitucional refuerza esta perspectiva al establecer que la igualdad no se limita a la ausencia de discriminación directa, sino que exige medidas afirmativas que corrijan desigualdades estructurales (Sala Constitucional, 2024-01728; 2023-021440). De este modo, el bono de vivienda actúa como un mecanismo compensatorio que asegura que los efectos de la gentrificación no generen exclusión ni marginación de los grupos más vulnerables.

La relación entre la gentrificación y el bono de vivienda en Costa Rica es compleja y multifacética. El bono de vivienda, administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), es una herramienta estatal destinada para facilitar el acceso a una vivienda digna para familias de escasos recursos. Sin embargo, el diseño y la implementación de este bono deben considerar los efectos de la gentrificación para evitar que, en su intento de revitalizar áreas urbanas, se contribuyan a procesos de exclusión social.

La gentrificación puede influir en la efectividad del bono de vivienda de varias maneras. En primer lugar, el aumento en los precios de la vivienda en áreas previamente accesibles puede hacer que el bono no sea suficiente para cubrir los costos de adquisición o mejora de una vivienda. Además, la transformación de barrios populares en zonas de alto valor puede generar una competencia desleal en el mercado inmobiliario, donde los beneficiarios del bono se ven desplazados por actores con mayor poder adquisitivo.

Por otro lado, la gentrificación también puede influir en la distribución geográfica de los recursos destinados al bono de vivienda. Si las políticas de asignación del bono no consideran adecuadamente los procesos de gentrificación, es posible que se favorezcan áreas en proceso de transformación urbana, donde los precios ya están elevados, en lugar de zonas que realmente requieren intervención para garantizar el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables.

Para abordar estos desafíos, es necesario que las políticas relacionadas con el bono de vivienda integren un enfoque que contemple los efectos de la gentrificación. Esto implica realizar estudios territoriales que identifiquen áreas en riesgo de gentrificación y que permitan una asignación más equitativa de los recursos. Además, es fundamental que el bono de vivienda se ajuste a las realidades del mercado inmobiliario, asegurando que los montos otorgados sean suficientes para cubrir los costos reales de adquisición o mejora de una vivienda en las zonas de mayor necesidad.

En síntesis, la gentrificación en Costa Rica presenta desafíos significativos para la implementación efectiva del bono de vivienda. Para garantizar que este instrumento cumpla su objetivo de promover el acceso a una vivienda digna para las familias de escasos recursos,

es esencial que las políticas públicas consideren los efectos de la gentrificación y adapten el bono de vivienda a las realidades del mercado inmobiliario y las necesidades de las comunidades vulnerables.

2.8 Análisis de jurisprudencia sobre la no discriminación

La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica ha emitido diversas sentencias en los últimos años que abordan el principio de no discriminación, consolidando así su compromiso con la protección de los derechos fundamentales de todas las personas, sin distinción alguna. A continuación, se presenta un análisis de algunas de estas sentencias, destacando los aspectos más relevantes y su impacto en la jurisprudencia costarricense.

En la sentencia N°2024001728 (24 de enero de 2024), la Sala Constitucional abordó una consulta judicial de constitucionalidad formulada por el Tribunal de Apelación Civil y de Trabajo de Alajuela, relacionada con el artículo 49 del Código Civil. La Sala declaró que la norma en cuestión es inconstitucional, por lesionar el principio de reserva de ley, el derecho al asilo y la libertad de tránsito, en tanto dispone la no autorización para salir del país de los solicitantes de refugio y el abandono tácito de solicitud de refugio, en caso de que egresen del territorio costarricense. Este fallo refuerza el compromiso del Estado costarricense con la protección de los derechos de las personas solicitantes de refugio, garantizando su derecho a la libertad de circulación y a no ser objeto de discriminación por razón de su nacionalidad o situación migratoria.

En la resolución N°2023-021440 (30 de agosto de 2023), la Sala Constitucional analizó una acción de inconstitucionalidad presentada contra una norma que limitaba el derecho al asilo y la libertad de tránsito de los solicitantes de refugio. La Sala declaró que la norma violenta el derecho al asilo y la libertad de tránsito, y que la base de la acción de inconstitucionalidad debe llevar a un análisis más profundo sobre la jerarquía de las normas y el principio de no discriminación por razón de la nacionalidad. Este fallo reafirma el compromiso de Costa Rica con los estándares internacionales en materia de derechos humanos, especialmente en lo que respecta a la protección de las personas solicitantes de refugio.

En la sentencia N°2024-021440 (24 de enero de 2024), la Sala Constitucional abordó una consulta judicial de constitucionalidad relacionada con el artículo 49 del Código Civil. La

Sala declaró que la norma en cuestión es inconstitucional por lesionar el principio de reserva de ley, el derecho al asilo y la libertad de tránsito, en tanto dispone la no autorización para salir del país de los solicitantes de refugio y el abandono tácito de solicitud de refugio, en caso de que egresen del territorio costarricense. Este fallo refuerza el compromiso del Estado costarricense con la protección de los derechos de las personas solicitantes de refugio, garantizando su derecho a la libertad de circulación y a no ser objeto de discriminación por razón de su nacionalidad o situación migratoria.

El caso del Expediente 24-022484-0007-CO, Res. N°2025003555, analizado por la Sala Constitucional de Costa Rica, aborda de manera clara el principio de no discriminación en el ámbito laboral público, específicamente en el Patronato Nacional de la Infancia (PANI). La acción surgió a raíz de la Ley Marco de Empleo Público, que establece un régimen salarial único para todos los funcionarios, sin considerar la antigüedad, la capacitación ni la experiencia de cada trabajador. Esta disposición, aunque aparentemente igualitaria, genera una desigualdad real al tratar por igual a empleados con trayectorias y responsabilidades muy distintas, afectando especialmente a quienes trabajan directamente con poblaciones vulnerables, como los niños y las madres atendidas por el PANI.

La Sala Constitucional destacó que la discriminación no solo se da mediante diferencias explícitas, sino también a través de normas neutrales que producen efectos desproporcionados sobre ciertos grupos de trabajadores, como ocurre con la homogenización salarial. Además, se señaló que la limitación de la negociación colectiva impide ajustar los salarios según méritos o necesidades específicas, lo que intensifica la desigualdad. La acción también enfatizó que la Ley contraviene estándares internacionales, como los convenios de la OIT sobre igualdad salarial y no discriminación, al afectar de manera retroactiva los derechos adquiridos de los empleados y consolidar un trato desigual entre trabajadores con diferentes niveles de experiencia. En conjunto, el caso evidencia cómo una política de igualdad formal puede convertirse en un mecanismo de discriminación estructural, al no reconocer las diferencias legítimas entre los trabajadores y vulnerar así los principios constitucionales e internacionales de igualdad y no discriminación.

Por lo que este órgano, ha consolidado un cuerpo jurisprudencial sólido que reafirma el principio de no discriminación como un elemento central del Estado Social y Democrático

de Derecho. En sus resoluciones, el Tribunal ha enfatizado que la igualdad no se limita a una declaración formal ante la ley, sino que exige igualdad sustantiva, es decir, igualdad real en la vida social, económica, laboral y política de todas las personas, sin que factores como condición de salud, nacionalidad, género, orientación sexual, discapacidad, raza, religión o situación socioeconómica sirvan de base para tratos diferenciales injustificados.

La Sala ha dejado en claro que la discriminación no es solo un acto de exclusión directa o evidente, sino que también puede manifestarse de manera indirecta, a través de normas, políticas o prácticas que, aunque aparentemente neutrales, generan un efecto excluyente o limitante sobre ciertos grupos. Por ello, ha insistido en la necesidad de un análisis riguroso de las normas y acciones estatales, para asegurar que no reproduzcan desigualdades ni perpetúen estigmas sociales (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. Resolución N°14306-2025, Expediente 23-018267-0007-CO).

Asimismo, la jurisprudencia reciente destaca que el principio de no discriminación se encuentra intrínsecamente vinculado con otros derechos fundamentales, como la intimidad, la libertad de tránsito, el acceso a la educación, al trabajo y a los servicios públicos, así como el derecho a la participación social y política. La Sala ha subrayado que cualquier acción que restrinja estos derechos en función de características personales o situaciones específicas constituye una violación directa de la dignidad humana y del mandato constitucional de igualdad. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. Resolución N°14306-2025, Expediente 23-018267-0007-CO)

Además, la Sala ha interpretado el principio de no discriminación de manera dinámica y proactiva, exigiendo al Estado adoptar medidas afirmativas cuando existen grupos en situación de vulnerabilidad. Esto significa que el respeto a la igualdad no se limita a abstenerse de actos discriminatorios, sino que incluye la obligación positiva de garantizar oportunidades efectivas y eliminar barreras sociales, culturales, económicas e institucionales que impidan a ciertos colectivos ejercer plenamente sus derechos. (Sala Constitucional, 2024-01728)

De manera integral, la Sala ha señalado que la no discriminación es un mandato que trasciende el ámbito nacional, alineándose con estándares internacionales de derechos humanos, como la Convención Americana sobre Derechos Humanos, los Pactos

Internacionales de Derechos Civiles, Políticos, Económicos, Sociales y Culturales, y las recomendaciones de organismos internacionales como la ONU y la OEA. Esta perspectiva internacional refuerza la obligación del Estado costarricense de garantizar la igualdad real y efectiva, y de proteger a todas las personas de cualquier forma de exclusión, marginación o estigmatización. (Sala Constitucional, 2023-021440)

En síntesis, la Sala Constitucional ha convertido la no discriminación en un principio rector de la acción estatal y social, reconociendo que la igualdad no es solo un derecho formal sino un derecho a vivir sin barreras injustificadas, con dignidad y participación plena en la sociedad. Esta línea jurisprudencial no solo protege a quienes históricamente han sido objeto de discriminación, sino que también establece un estándar que guía la interpretación de todas las normas y políticas públicas, asegurando que los derechos fundamentales se ejerzan de manera efectiva y equitativa para todos.

En el contexto del bono de vivienda en Costa Rica, la doctrina jurisprudencial de la Sala Constitucional sobre la no discriminación adquiere una relevancia central. Este instrumento legal tiene como objetivo principal facilitar el acceso a una vivienda digna, especialmente para familias con menores recursos económicos, garantizando así el derecho constitucional a un nivel de vida adecuado consagrado en el artículo 65 de la Constitución Política. Sin embargo, la efectividad de este derecho depende de que su asignación y administración se realicen sin sesgos que puedan generar exclusión o trato desigual.

La Sala ha señalado que la no discriminación no se limita a la abstención de actos arbitrarios, sino que impone una obligación positiva al Estado de diseñar políticas públicas que aseguren igualdad sustantiva, considerando las particularidades de cada grupo social y eliminando barreras estructurales que impidan el ejercicio pleno de derechos. Aplicando este criterio al bono de vivienda, se evidencia que cualquier norma, requisito o procedimiento que discrimine indirectamente a familias unipersonales por ejemplo, priorizando únicamente núcleos familiares tradicionales o criterios de ingresos que no contemplen realidades socioeconómicas específicas vulnera el principio de igualdad y puede resultar inconstitucional.

De esta manera, la implementación del bono de vivienda debe garantizar un acceso equitativo, de manera que las familias unipersonales tengan las mismas oportunidades de

obtener un hogar seguro y adecuado. Esto implica que los criterios de selección, la disponibilidad de subsidios y la distribución de recursos se formulen sobre la base de necesidades objetivas, sin que factores como el tamaño del hogar, la composición familiar o cualquier otra característica personal sean motivo de exclusión.

Además, el principio de no discriminación, tal como lo ha interpretado la Sala Constitucional, exige que las políticas habitacionales contemplen medidas afirmativas cuando existan grupos históricamente vulnerables. En el caso de las familias unipersonales, muchas de ellas encabezadas por mujeres o personas mayores, este enfoque permite corregir desigualdades estructurales, garantizando que el bono de vivienda no solo cumpla una función económica, sino también social y de justicia distributiva.

En conclusión, el análisis jurídico del bono de vivienda bajo la perspectiva de la jurisprudencia sobre no discriminación demuestra que la asignación de este beneficio debe ser inclusiva, equitativa y sensible a las distintas formas de vulnerabilidad social. La Sala Constitucional establece que la igualdad real no es un ideal abstracto, sino una obligación concreta del Estado para garantizar que todas las personas, incluidas las familias unipersonales, puedan ejercer efectivamente su derecho a una vivienda digna, libre de barreras injustificadas y con pleno respeto a su dignidad humana. De esta manera, el bono de vivienda se consolida como una herramienta de política pública que promueve la justicia social y el acceso equitativo a derechos fundamentales, alineándose con los estándares nacionales e internacionales de derechos humanos.

El acceso a una vivienda digna constituye un derecho humano fundamental reconocido tanto por la Constitución Política de Costa Rica como por los instrumentos internacionales de derechos humanos. El artículo 65 constitucional establece que “El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador” (Constitución Política de Costa Rica, 1949, art. 65), lo cual impone a las autoridades públicas la obligación de garantizar condiciones habitacionales adecuadas a toda la población, con especial énfasis en los sectores más vulnerables.

Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de las Naciones Unidas, el derecho a la vivienda adecuada comprende más que tener un techo; incluye la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la

habitabilidad, la accesibilidad y la adecuación cultural (Comité DESC, 1991). Este estándar internacional obliga a los Estados a desarrollar políticas inclusivas que aborden las desigualdades estructurales que limitan el acceso a una vivienda digna.

En Costa Rica, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), regulado por la Ley N°7052, es el principal instrumento jurídico e institucional que canaliza los recursos del Bono Familiar de Vivienda (BFV) hacia las familias con menores ingresos. Sin embargo, los cambios en las dinámicas demográficas y sociales han generado nuevos grupos con necesidades habitacionales específicas —como las personas adultas mayores, las personas con discapacidad, los migrantes y las familias unipersonales— que enfrentan barreras estructurales para acceder a estos beneficios.

La inclusión de las personas con discapacidad en los programas habitacionales continúa siendo un desafío estructural. La Ley 7600 sobre Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad establece el derecho a un entorno accesible y adecuado, pero su cumplimiento ha sido parcial. En su informe anual, el Consejo Nacional de Personas con Discapacidad (CONAPDIS, 2022) señaló que la mayoría de las viviendas financiadas con bono social no cumplen los estándares de accesibilidad universal.

El Bono Especial de Vivienda para Personas con Discapacidad representa un avance significativo, ya que financia adaptaciones estructurales, rampas o ampliaciones para mejorar la movilidad, pero su cobertura sigue siendo limitada frente a la demanda real. La falta de coordinación interinstitucional y de supervisión técnica adecuada son obstáculos administrativos que restringen su eficacia.

El acceso a la vivienda para personas migrantes y refugiadas en Costa Rica presenta retos tanto normativos como prácticos. Aunque la Constitución garantiza derechos fundamentales sin distinción de nacionalidad, los requisitos legales como la presentación de cédula de residencia permanente o comprobación de ingresos formales excluyen a gran parte de la población migrante en situación irregular o con empleo informal.

De acuerdo con la Organización Internacional para las Migraciones (OIM, 2023), la falta de documentación regular, la discriminación y los altos costos de los alquileres son factores

que empujan a los migrantes a asentamientos informales, vulnerando su derecho a una vivienda segura. Esta exclusión se traduce en una segregación espacial que perpetúa desigualdades sociales y económicas.

El modelo tradicional del Bono Familiar de Vivienda fue diseñado para hogares nucleares, lo cual ha dejado en desventaja a las familias unipersonales, como personas solas, separadas o viudas que desean acceder a una solución habitacional. El requisito de núcleo familiar mínimo ha sido una barrera normativa que limita su acceso al subsidio.

El MIVAH (2021) reconoce que la evolución demográfica del país exige adaptar los programas de vivienda a las nuevas realidades familiares. En Costa Rica, más del 20% de los hogares son unipersonales (INEC, 2023), pero la normativa vigente no los prioriza de igual forma que a los grupos familiares con hijos, lo que genera inequidad en la distribución del beneficio. La ausencia de lineamientos claros para este tipo de hogares representa un vacío legal que requiere atención para garantizar el principio de equidad social.

Los principales obstáculos que enfrentan estos grupos se derivan de tres factores interrelacionados:

- Rigidez normativa, que impone requisitos estandarizados sin considerar la diversidad de estructuras familiares o situaciones de vulnerabilidad.
- Déficit de accesibilidad y diseño universal en los proyectos habitacionales, lo que limita la participación de personas con discapacidad y adultos mayores.
- Burocracia administrativa y falta de coordinación interinstitucional, que retrasa la aprobación de bonos o la ejecución de proyectos inclusivos.

El Defensor de los Habitantes (2022) ha señalado que la política habitacional costarricense aún presenta sesgos estructurales que dificultan el acceso igualitario, especialmente en el caso de grupos no tradicionales. La ausencia de mecanismos de participación y consulta de estos sectores en la formulación de políticas agrava la exclusión.

Para corregir estas desigualdades, el Estado costarricense ha incorporado acciones afirmativas en el ámbito habitacional, con el fin de priorizar a grupos históricamente excluidos. Entre ellas se destacan:

- El Bono Comunal, destinado a mejorar la infraestructura de comunidades vulnerables.
- El Bono Diferenciado, que aumenta el monto del subsidio en casos de discapacidad o personas adultas mayores.
- Los programas de vivienda inclusiva, promovidos por el MIVAH y el BANHVI, que buscan integrar componentes de accesibilidad y sostenibilidad social en los proyectos.

No obstante, su impacto sigue siendo limitado por la falta de monitoreo y evaluación permanente. El MIVAH (2023) reconoce que es necesario fortalecer los criterios de priorización social, incorporar indicadores de equidad y promover alianzas con gobiernos locales y organizaciones civiles para ampliar la cobertura de estos programas.

La inclusión social en el acceso a la vivienda no puede entenderse únicamente como una cuestión técnica o financiera, sino como un compromiso del Estado con la justicia social y los derechos humanos. Costa Rica ha avanzado en la creación de un marco jurídico sólido, pero aún enfrenta retos estructurales para garantizar que todas las personas — independientemente de su edad, condición física, estatus migratorio o estructura familiar— puedan disfrutar del derecho a una vivienda digna en condiciones de igualdad. La transformación hacia una política habitacional verdaderamente inclusiva requiere voluntad política, revisión normativa, fortalecimiento institucional y una visión de equidad que reconozca la diversidad humana como pilar del desarrollo sostenible.

Capítulo III: Marco Metodológico

3.1 Tipo de investigación

Se basa en deducir problemas y establecer prioridades respecto a los objetivos y sugerir investigaciones. En este tipo de investigaciones la muestra se determina por el tamaño más que por la representación. Las variables no son controladas en el diseño son flexibles según el propósito del estudio.

Según Hernández y Mendoza (2018): "...se efectúan, normalmente cuando el objeto es examinar un tema o problema de investigación por estudiar o que no ha sido abordando antes. Es decir, cuando la revisión de la literatura reveló que únicamente hay guías no investigadas e ideas vagamente relacionadas con el problema del estudio" (p. 59).

3.1.1 Investigación Aplicada

Esta investigación aplicada al campo del Derecho se enfoca en valorar objetivos con distintos grados de abstracción, considerando todas las variables relevantes para el análisis. El propósito es, mediante la aplicación de técnicas jurídicas y analíticas, ofrecer soluciones viables a los problemas planteados en el desarrollo de este estudio.

El análisis se centra específicamente en el bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales en la promoción de la igualdad y el acceso al derecho a una vivienda digna para las familias unipersonales. Para ello, se toma como referencia la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Ley N°1788 de 1954; la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; así como la jurisprudencia, normas y disposiciones administrativas vigentes relacionadas con el tema.

Con el fin de enriquecer la investigación, se realizarán entrevistas dirigidas al personal involucrado en la gestión y administración de los bonos de vivienda. Estas entrevistas buscan conocer las experiencias y percepciones de las personas e instituciones sobre los efectos jurídicos del acceso a los bonos, especialmente en relación con la equidad y el bienestar de las familias unipersonales. La información obtenida aportará un enfoque práctico y metodológico complementario al análisis normativo.

3.2 Enfoques de investigación

Según Hernández et al.. (2014), la investigación cualitativa busca comprender fenómenos desde la perspectiva de los participantes en su contexto natural, profundizando en sus experiencias y significados. Esta investigación es de tipo pura, orientada a generar conocimientos teóricos en Derecho, y descriptiva, pues se centra en describir el marco legal del bono de vivienda en Costa Rica, con énfasis en equidad y derecho a una vivienda digna. (Venegas, 2003; Barrantes, 2010)

El diseño es fenomenológico, ya que pretende analizar el significado de la experiencia desde el punto de vista de las familias unipersonales, identificando las esencias y estructuras fundamentales de su realidad, mediante un proceso que incluye la reducción eidética y fenomenológica, la suspensión de prejuicios y la interpretación de los fenómenos (Barrantes, 2010). Así, el paradigma fenomenológico guía el estudio de las implicaciones legales y sociales del acceso a la vivienda desde la vivencia de los afectados.

3.3 Alcance: selección y justificación del método

El estudio se ubica en la categoría descriptiva, ya que esta comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza de un fenómeno. En este caso, se centra en el bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales para la promoción de la igualdad y el acceso al derecho a una vivienda digna para las familias unipersonales. Este enfoque permite conocer y comprender las estructuras, factores y variables que intervienen, así como las relaciones entre ellos.

El análisis será completo cuando se organicen y examinen los datos de manera lógica y coherente, de modo que se puedan derivar conclusiones significativas que aporten al conocimiento del fenómeno estudiado. La investigación utiliza un enfoque cualitativo y fenomenológico que complementa la descripción, al profundizar en las experiencias y percepciones de los sujetos afectados, enriqueciendo así la comprensión de las realidades sociales y legales vinculadas al acceso al bono de vivienda.

3.4 Muestreo: muestra

Es un subgrupo de la población o universo que interesa al investigador, y será de quienes se obtendrá la información y deberá ser una muestra probabilística o no probabilística, representativa de la población (dependiendo del enfoque y diseño de la investigación)

Muestra cualitativa

En una investigación, la muestra corresponde a un subgrupo del universo o población que interesa al investigador y del cual se obtiene la información necesaria. En el enfoque cualitativo, como en este estudio, la muestra no es probabilística ni busca ser representativa estadísticamente, ya que el propósito no es generalizar los resultados, sino profundizar en la comprensión del fenómeno desde la experiencia de los participantes.

El tamaño de la muestra se determina con base en varios factores como la naturaleza del fenómeno a estudiar, la capacidad operativa para la recolección y análisis de datos, el nivel de entendimiento que se busca y el principio de saturación teórica de categorías. Como es característico de los estudios cualitativos, la determinación de la muestra es flexible, puede ajustarse durante el proceso investigativo y admite si es necesario la combinación de diferentes técnicas de muestreo, dependiendo del diseño.

Para efectos de este estudio, se adopta un muestreo por conveniencia adecuado al enfoque fenomenológico, cuyo objetivo es acceder a personas que hayan tenido experiencias o conocimientos relevantes sobre el bono de vivienda y sus implicaciones jurídicas. Como señalan Hernández y Mendoza (2018), lo que se busca en este tipo de estudios es riqueza, profundidad y calidad de la información, no la cantidad ni la estandarización.

La muestra estará compuesta por diez personas con experiencia en el área, profesionales del sector público vinculados a la gestión del bono de vivienda y expertos en el campo jurídico. Previamente se aplicará un breve instrumento diagnóstico que permitirá verificar que los participantes cumplan con las características necesarias para obtener información útil, relevante y en sintonía con los objetivos del estudio.

Tabla 1. Muestra de entrevistas para la investigación

Entrevistado	Puesto	Razón
1	Funcionario del BANHVI	Información legal y técnica sobre el bono de vivienda
2	Funcionario del BANHVI	Requisitos de acceso y aplicación en familias unipersonales
3	Funcionario del MIVAH	Políticas públicas de vivienda y equidad
4	Funcionario del MIVAH	Marco legal y social del derecho a vivienda digna
5	Abogado especialista en Derecho Constitucional	Análisis jurídico sobre igualdad y derecho a la vivienda
6	Abogado especialista en Derecho Constitucional	Enfoque legal de justicia social y equidad
7	Representante de FUPROVI	Enfoque social y técnico desde el trabajo en vivienda
8	Representante de TECHO Costa Rica	Perspectiva sobre acceso a vivienda de personas vulnerables
9	Beneficiario de bono de vivienda (familia unipersonal)	Experiencia directa con el proceso de solicitud
10	Solicitante rechazado de bono (familia unipersonal)	Perspectiva crítica sobre barreras legales o administrativas

Nota: Elaboración propia, 2025.

3.5 Técnicas de recolección de información

Entrevista

La entrevista puede ser conceptualizada como: “...una conversación, generalmente entre dos personas, de las cuales uno es el entrevistador y el otro el entrevistado. El papel de ambos puede variar, según el tipo de entrevista (Barrantes, 2010, p. 194). La entrevista es básica, por cuanto, muchas veces, no se tiene constancia de muchos aspectos, que preocupan al investigador, o donde son fundamentales las valoraciones de las personas involucradas.

Para obtener información relevante sobre el objeto de estudio, se aplicarán entrevistas semiestructuradas a diez personas expertas, seleccionadas mediante muestreo por conveniencia. Se utilizará un instrumento con diez preguntas abiertas, diseñado para explorar en profundidad las percepciones, conocimientos y experiencias de los participantes en relación con el bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales en el acceso a una vivienda digna para las familias unipersonales. (ver Apéndice).

La entrevista será aplicada de manera individual, permitiendo a la investigadora una interacción directa con cada participante. Al tratarse de preguntas abiertas, esta técnica facilita la exploración de aspectos subjetivos del fenómeno, dando lugar a respuestas más amplias y detalladas, lo que enriquece la comprensión del problema desde una perspectiva fenomenológica.

El instrumento fue revisado por especialistas en investigación cualitativa y derecho habitacional, con el fin de garantizar su validez de contenido. Asimismo, se consideró la posibilidad de aplicar una prueba piloto con una persona experta ajena a la muestra final, con el objetivo de verificar la claridad de las preguntas, el tiempo de aplicación y la pertinencia del contenido.

Las entrevistas serán grabadas con consentimiento informado de los participantes, y posteriormente transcritas de forma textual para su análisis. Este proceso permitirá una

codificación rigurosa y la identificación de categorías emergentes, asegurando fidelidad al discurso original y profundidad en la interpretación de los datos recolectados.

3.6 Operacionalización de variables

Variable	Definición conceptual	Dimensiones	Indicadores	Instrumento de recolección de la información
Marco legal	El marco legal se refiere al conjunto de normas jurídicas, reglamentos, leyes, decretos y disposiciones que regulan una determinada materia dentro de un país.	<ul style="list-style-type: none"> - Valoración general del marco jurídico vigente - Garantías jurídicas del derecho a la vivienda y equidad - Vacíos o limitaciones legales - Reconocimiento de nuevas estructuras familiares 	Se completa al finalizar la investigación.	Entrevista semiestructurada (pregunta N°1-4)
Requisitos de acceso al bono de vivienda	Son las condiciones o criterios establecidos por el marco normativo costarricense que deben cumplir las personas o familias para ser beneficiarias del subsidio estatal destinado a la adquisición, construcción, mejora o legalización de una vivienda.	<ul style="list-style-type: none"> - Percepción sobre la justicia y equidad de los requisitos - Impacto de los requisitos en familias unipersonales - Casos de exclusión por requisitos legales - Propuestas de mejora normativa 	Se completa al finalizar la investigación.	Entrevista semiestructurada (de la pregunta N°5-8)
Efectos jurídicos	Son las consecuencias legales que se derivan de una	<ul style="list-style-type: none"> - Consecuencias legales del otorgamiento del bono 	Se completa al finalizar la investigación.	Entrevista semiestructurada (pregunta N°9-10)

	norma, acto o decisión dentro del ordenamiento jurídico.	<ul style="list-style-type: none">- Existencia y eficacia de mecanismos de defensa jurídica ante la denegación- Protección frente a la discriminación o exclusión		
--	--	--	--	--

Nota: Elaboración propia, 2025.

Capítulo 4. Análisis de Resultados

4.1 Categoría I: Marco legal

Esta categoría explora las percepciones de los entrevistados respecto al marco legal que regula el bono de vivienda en Costa Rica. Se indagó sobre su valoración general, si garantiza el derecho a una vivienda digna y el principio de equidad, los vacíos o limitaciones jurídicas que existen en la Ley N°7052 y el reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como su adaptación a nuevas formas familiares como las personas que viven solas. A continuación, se muestran algunas expresiones de los entrevistados que así lo describen:

✓ “El marco legal es beneficioso, está bien planteado y permite un acceso claro.”

(Entrevistado 3)

✓ “Las normas son claras y responden al derecho de vivienda.” (Entrevistado 5)

✓ “En mi opinión, el marco legal es adecuado y funciona bien en la práctica.”

(Entrevistado 8)

✓ “El bono es muy valioso, pero en la aplicación hay desigualdades.” (Entrevistado

1)

✓ “El sistema se queda corto para personas que viven solas o adultos mayores sin familia.” (Entrevistado 2)

✓ “Todavía privilegia a familias tradicionales, no se adapta a nuevas formas familiares.” (Entrevistado 7)

✓ “No veo grandes vacíos en la ley, aunque la burocracia limita la aplicación.”

(Entrevistado 6)

✓ “El sistema necesita modernizarse, ya que no contempla la diversidad familiar.”

(Entrevistado 9)

Análisis.

Los entrevistados ofrecen valoraciones mixtas respecto al marco legal del bono de vivienda en Costa Rica. Mientras un grupo lo considera beneficioso, bien estructurado y con reglas claras que contribuyen a garantizar el derecho a la vivienda (Entrevistados 3, 5 y 8), otro sector señala que la aplicación práctica genera desigualdad y no responde adecuadamente a todas las realidades sociales (Entrevistados 1, 2, 7 y 9). Este contraste evidencia una brecha entre el diseño normativo y su impacto en la equidad.

En particular, se identifican vacíos en cuanto a la inclusión de estructuras familiares no tradicionales, como las familias unipersonales o adultos mayores sin núcleo familiar, quienes enfrentan mayores barreras de acceso. Aunque algunos entrevistados consideran que no existen vacíos significativos (Entrevistados 3, 4 y 6), la percepción predominante es que el sistema no se adapta a la diversidad familiar contemporánea.

El análisis de esta categoría refleja que, aunque el marco legal asegura un derecho mínimo a la vivienda, no garantiza plenamente el principio de equidad. La rigidez normativa y el sesgo hacia el modelo de familia tradicional reproducen exclusiones que afectan a ciertos sectores vulnerables. En consecuencia, se plantea la necesidad de reformas legales que flexibilicen los criterios de elegibilidad, reconozcan las transformaciones sociales en las estructuras familiares y aseguren una aplicación más justa del subsidio habitacional.

De lo anterior, se puede vincular con los estándares internacionales sobre el derecho a una vivienda adecuada, tal como lo establece la ONU (Pacheco, 2020) y las Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991, 1997). Estas normativas subrayan que una vivienda adecuada debe garantizar seguridad, protección jurídica, acceso no discriminatorio, y participación en la toma de decisiones. Asimismo, instrumentos internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) y el PIDESC (1966) obligan a los Estados a promover políticas públicas que aseguren igualdad y equidad en el acceso a la vivienda.

En el caso de Costa Rica, la Constitución Política (art. 65) y las políticas nacionales, como la PNOT, el PLANOT, la PNVAH y el PEI del MIVAH, buscan facilitar el acceso a la vivienda digna mediante subsidios y ordenamiento territorial (Ministerio de Ambiente y Energía & Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2012). Sin embargo, como evidencian los entrevistados, la aplicación práctica del bono refleja limitaciones en cuanto a la equidad, especialmente para las familias unipersonales y adultos mayores sin núcleo familiar, quienes enfrentan barreras para cumplir con criterios tradicionales de elegibilidad.

La triangulación de la información permite identificar que, aunque la Ley N°7052 y su reglamento proporcionan un marco legal claro y funcional, existen brechas en su adecuación a la diversidad familiar contemporánea. Esta situación refleja lo señalado en la teoría sobre la necesidad de garantizar acceso igualitario, asequible y culturalmente adecuado para todos los tipos de hogares, y la importancia de políticas públicas que traduzcan los estándares internacionales en acciones concretas y justas. (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991; Pacheco, 2020)

El análisis del bono de vivienda en Costa Rica permite observar la complejidad que implica garantizar un derecho fundamental en una sociedad diversa y en constante transformación. Desde un enfoque general, el programa se presenta como estructurado y sólido, con reglas claras que buscan asegurar el acceso de la población a una vivienda digna. Sin embargo, al examinar su aplicación práctica, se evidencia una brecha entre la intención normativa y los efectos reales sobre distintos sectores de la población. Esta brecha pone de manifiesto que, aunque formalmente todos los ciudadanos pueden acceder al beneficio, en la realidad ciertos grupos enfrentan limitaciones significativas que afectan la efectividad del derecho a la igualdad y a la equidad.

Uno de los elementos más relevantes del análisis es la rigidez de los criterios de elegibilidad, los cuales históricamente se han orientado hacia el modelo de familia nuclear o tradicional. Esta orientación normativa deja fuera a un sector creciente de la población que no se ajusta a estos patrones, como las familias unipersonales, personas adultas mayores que viven solas, hogares monoparentales o parejas sin hijos. Desde esta perspectiva, el diseño del bono de vivienda, aunque bien intencionado, no contempla de manera suficiente la diversidad social contemporánea. Esta limitación evidencia que la política pública puede reproducir, de

manera indirecta, exclusiones que contradicen el principio de igualdad sustantiva, ya que algunas personas, aunque tengan necesidad de vivienda, no acceden al subsidio por no cumplir con los criterios preestablecidos.

Otro aspecto relevante se relaciona con la percepción de desigualdad que generan estas limitaciones. Cuando un sistema excluye indirectamente a ciertos grupos, no solo afecta el acceso material a la vivienda, sino que también tiene un impacto social y simbólico. Los beneficiarios potenciales que quedan fuera pueden experimentar sensación de invisibilización por parte del Estado y de la sociedad, reforzando estigmas y desigualdades preexistentes. Esta situación es particularmente evidente en el caso de las familias unipersonales, que a menudo son consideradas “no tradicionales” y, por tanto, quedan al margen de políticas habitacionales diseñadas para el modelo clásico de familia.

Asimismo, se identifica que otro desafío del bono de vivienda, radica en la implementación práctica de los criterios y la distribución de los recursos. Aunque la normativa establezca reglas claras, la aplicación de estas puede generar efectos desiguales si no se adoptan mecanismos que aseguren equidad en el acceso. Procesos como la evaluación socioeconómica, los requisitos de documentación y la priorización de ciertos grupos pueden favorecer a quienes están mejor posicionados para cumplir con estas exigencias, mientras que aquellos en situación de vulnerabilidad quedan excluidos. Esta realidad indica la necesidad de flexibilizar los criterios, no eliminando los estándares, sino adaptándolos para incluir a todos los grupos que enfrentan barreras adicionales.

Desde un enfoque general, se considera que garantizar la igualdad formal no es suficiente para asegurar el acceso efectivo al derecho a la vivienda. No basta con que la ley establezca la posibilidad de acceder al subsidio; es necesario que las políticas públicas garanticen que todas las personas, independientemente de su situación familiar, económica o social, puedan ejercer plenamente este derecho. Esto implica un enfoque proactivo del Estado, orientado a identificar barreras existentes, implementar medidas afirmativas y diseñar programas adaptados a la diversidad social. Solo de esta manera puede transformarse el derecho a la vivienda en un derecho tangible y efectivo para todos los sectores de la población.

Además, el análisis del bono de vivienda permite comprender cómo las políticas habitacionales interactúan con otros derechos y principios constitucionales, como la no discriminación, la igualdad y la dignidad humana. Un sistema que excluye indirectamente a ciertos grupos reproduce desigualdades sociales y limita la participación plena de las personas en la sociedad. Por el contrario, un programa que se adapte a la diversidad familiar, social y económica contribuye a fortalecer la cohesión social, promueve la justicia y garantiza que el acceso a la vivienda no dependa únicamente de factores tradicionales, sino que responda al derecho fundamental de cada persona a vivir con seguridad, estabilidad y dignidad.

Por lo que finalmente, el bono de vivienda en Costa Rica constituye una herramienta valiosa para garantizar el acceso a la vivienda, pero enfrenta desafíos significativos en términos de equidad e inclusión. La brecha entre la letra de la ley y su aplicación práctica evidencia la necesidad de revisar el marco normativo, flexibilizar los criterios y adoptar medidas que reconozcan la diversidad familiar y social contemporánea. La igualdad sustantiva debe constituir el principio rector de las políticas habitacionales, asegurando que todas las personas, sin excepción, puedan acceder a una vivienda digna y adecuada, convirtiendo el derecho a la vivienda en una realidad tangible y no únicamente en un mandato formal. La reflexión sobre estas limitaciones evidencia que cualquier política pública exitosa requiere equilibrar la estructura normativa con la sensibilidad social, adaptándose a las transformaciones de la sociedad y priorizando la justicia, la inclusión y la equidad en todos sus aspectos.

4.2 Categoría II: Requisitos de acceso al bono de vivienda

Esta categoría analiza las percepciones de los entrevistados sobre los requisitos que deben cumplirse para acceder al bono de vivienda en Costa Rica. Se indagó sobre la adecuación de los criterios de elegibilidad, su equidad en la práctica, la atención a distintos tipos de hogares y la inclusión de nuevas realidades familiares, como las personas que viven solas o los adultos mayores sin núcleo familiar. A continuación, se muestran algunas expresiones en relación con los requisitos:

- ✓ “Las condiciones establecidas están pensadas para familias tradicionales, lo cual deja en desventaja a quienes forman hogares unipersonales.” (Entrevistado 2)
- ✓ “Aunque existe la intención de ser equitativos, la aplicación rígida de los requisitos puede excluir a quienes sí tienen una necesidad real, pero no cumplen con la estructura familiar esperada.” (Entrevistado 5)
- ✓ “Los requisitos se convierten en una barrera que discrimina a quienes no forman parte de un núcleo familiar tradicional.” (Entrevistado 7)
- ✓ “Conozco casos en que personas solas, con ingresos bajos, no han podido acceder por no cumplir con exigencias específicas.” (Entrevistado 4)
- ✓ “El sistema debería contemplar distintos contextos sociales y no solo un modelo familiar mayoritario.” (Entrevistado 1)
- ✓ “Es necesario flexibilizar los requisitos para que realmente se cumpla el derecho a una vivienda digna.” (Entrevistado 9)

Análisis.

Los entrevistados coinciden en que los requisitos de acceso al bono de vivienda buscan garantizar un uso adecuado del subsidio, pero su diseño centrado en familias tradicionales genera inequidades. Las personas que viven solas o los hogares unipersonales enfrentan mayores barreras, incluso cuando cumplen con criterios de necesidad económica.

La evidencia recogida indica que los requisitos, en su rigidez, terminan excluyendo a sectores vulnerables, lo que vulnera el principio de igualdad jurídica. Esto refleja que, aunque la normativa busca justicia social, su aplicación práctica no se adapta a la diversidad de hogares existentes en la actualidad.

El análisis permite inferir que es necesario impulsar modificaciones en los requisitos de acceso que consideren distintos tipos de familias y contextos sociales, con el fin de que el bono cumpla de manera efectiva con su objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna y la igualdad de oportunidades para todos los solicitantes.

Los requisitos de elegibilidad del bono de vivienda se encuentran establecidos en la Ley N°7052, el Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los lineamientos operativos del INVU y BANHVI (BANHVI, s.f.; INVU, 2018–2022). Entre los criterios más relevantes destacan: nivel de ingreso familiar, número de integrantes del hogar, condición socioeconómica, localización geográfica y situación de vulnerabilidad. Además, se contemplan modalidades específicas para hogares unipersonales, personas con discapacidad y familias en asentamientos informales. (Lares y Rodríguez, 2021)

Si bien estos lineamientos buscan garantizar el uso eficiente del subsidio y priorizar a los grupos en situación de vulnerabilidad, la evidencia empírica y los testimonios de los entrevistados revelan que la rigidez de los criterios puede generar exclusión. En particular, los hogares unipersonales y los adultos mayores sin núcleo familiar enfrentan barreras que limitan su acceso, aun cuando cumplan con los criterios de necesidad económica. Esto refleja una brecha entre la intención normativa y la aplicación práctica, generando inequidad y vulnerando el principio constitucional de igualdad y no discriminación. (Constitución Política de la República de Costa Rica, art. 65; Sala Constitucional, 2016)

Desde la perspectiva de los estándares internacionales, el derecho a una vivienda adecuada comprende no solo la disponibilidad de una vivienda, sino también su accesibilidad, asequibilidad y no discriminación, así como la participación activa en la toma de decisiones relacionadas con la vivienda (ONU-Hábitat, 2009; Pacheco, 2020; Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991). Esto implica que los requisitos de acceso deben ser flexibles y adaptarse a las transformaciones sociales, incluyendo la diversidad familiar, las estructuras unipersonales y la inclusión de adultos mayores, mujeres jefas de hogar y personas con discapacidad (Uribe Díaz, 2010; Lares y Rodríguez, 2021).

A pesar de la inclusión normativa de modalidades especiales, los datos oficiales muestran que aún existe un déficit de información desagregada sobre el acceso de hogares no tradicionales al bono, lo que limita la capacidad de diseño de políticas más específicas y efectivas (CEPAL, 2020; INEC, 2022). La falta de indicadores claros sobre la asignación de bonos a hogares unipersonales o adultos mayores evidencia la necesidad de fortalecer los sistemas de monitoreo y evaluación, incorporando análisis periódicos que permitan ajustar los requisitos según las realidades sociales.

El análisis de los requisitos para acceder al bono de vivienda en Costa Rica revela un panorama complejo en cuanto a la equidad y la inclusión social. Si bien el marco normativo busca garantizar que los subsidios lleguen a quienes más lo necesitan, la evidencia empírica y los testimonios recogidos muestran que su aplicación práctica enfrenta limitaciones significativas, especialmente para hogares que no encajan en el modelo tradicional. Las familias unipersonales, las personas adultas mayores que viven solas y otros tipos de hogares no convencionales se enfrentan a barreras que dificultan su acceso al beneficio, aun cuando su situación económica cumpla con los criterios de necesidad establecidos.

La rigidez de los requisitos refleja una brecha entre la intención de la normativa y los efectos reales sobre los grupos más vulnerables. Aun cuando la ley establece criterios claros basados en ingresos, número de integrantes, situación socioeconómica y vulnerabilidad, la forma en que se aplican estos criterios no siempre contempla la diversidad de las estructuras familiares contemporáneas. Esto genera una forma de exclusión indirecta, que, si bien no es explícita, limita efectivamente la igualdad de oportunidades y contradice los principios de justicia social que fundamentan el derecho a la vivienda.

El problema no reside únicamente en la definición de los criterios, sino también en la manera en que se implementan y monitorean. La ausencia de información desagregada sobre hogares unipersonales y adultos mayores limita la capacidad del Estado para ajustar las políticas y garantizar que la aplicación del bono sea equitativa. La falta de indicadores claros y de mecanismos de seguimiento dificulta la identificación de brechas y la implementación de medidas correctivas, lo que perpetúa desigualdades estructurales y socava la efectividad del programa como herramienta de inclusión social.

Asimismo, se observa que, a pesar de existir modalidades especiales para ciertos grupos vulnerables, estas medidas no logran compensar completamente las barreras que enfrentan hogares no tradicionales. La percepción de los entrevistados indica que los requisitos, tal como están concebidos y aplicados, pueden generar sensación de injusticia y exclusión, afectando no solo el acceso material a la vivienda, sino también el reconocimiento social de estos hogares como sujetos de derechos. Este aspecto resalta la importancia de que las políticas públicas no solo sean técnicamente correctas, sino también socialmente sensibles y adaptables a la diversidad de la población.

El análisis permite concluir que garantizar el derecho a una vivienda digna implica algo más que cumplir con la letra de la ley. Requiere un enfoque integral que considere la realidad social cambiante, la diversidad de estructuras familiares y la necesidad de aplicar criterios de manera flexible y justa. El bono de vivienda, si bien constituye una herramienta valiosa, necesita reformas y ajustes que aseguren que todos los hogares que presentan necesidades reales puedan acceder a él, sin importar que no se ajusten al modelo familiar tradicional. Esto incluye un mayor énfasis en la equidad, la no discriminación y la inclusión de grupos vulnerables, de manera que la política habitacional cumpla plenamente con su propósito de garantizar el acceso a una vivienda digna para toda la población.

4.3 Categoría III: Efectos jurídicos

Esta categoría explora los efectos jurídicos del bono de vivienda, entendidos como las implicaciones legales y la protección que otorga a los beneficiarios. Se indagó sobre la seguridad jurídica que proporciona el subsidio, la formalización de la propiedad mediante escritura pública e inscripción en el Registro Nacional, así como la eficacia de los mecanismos de impugnación frente a denegaciones. A continuación, se muestran algunas manifestaciones de los entrevistados:

- ✓ “El bono de vivienda consolida la tenencia de la vivienda, asegurando que el beneficiario no pierda la inversión, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas.” (Entrevistado 3)
- ✓ “Proporciona seguridad y estabilidad legal a quienes acceden al beneficio.” (Entrevistado 5)
- ✓ “Aunque existen vías legales para recurrir, estas no siempre son eficaces ni accesibles para todas las personas.” (Entrevistado 6)
- ✓ “Las familias unipersonales pueden enfrentarse a decisiones denegatorias discriminatorias sin un proceso sencillo para revertirlas.” (Entrevistado 2)
- ✓ “Es necesario fortalecer las garantías procesales para asegurar un acceso equitativo al bono.” (Entrevistado 8)

✓ “El sistema debería garantizar mecanismos transparentes de defensa ante cualquier exclusión o discriminación.” (Entrevistado 7)

Análisis.

Los entrevistados reconocen que el bono de vivienda genera efectos jurídicos positivos claros, al otorgar seguridad y estabilidad sobre la propiedad a los beneficiarios. La formalización mediante escritura pública y la inscripción en el Registro Nacional consolidan el derecho sobre el bien y protegen la inversión realizada.

Sin embargo, se identifican limitaciones en los mecanismos de impugnación ante la denegación del subsidio, especialmente para quienes carecen de recursos o asesoría legal. La falta de procedimientos efectivos puede perpetuar situaciones de exclusión, sobre todo hacia familias no tradicionales.

El análisis evidencia que, aunque el bono asegura derechos básicos, los vacíos en los procesos de apelación generan desequilibrios y limitan la garantía del principio de igualdad. Por ello, es necesario fortalecer los mecanismos legales para que todas las personas, independientemente de su estructura familiar, tengan acceso real y equitativo al subsidio y a procesos transparentes de defensa en caso de exclusión o discriminación.

Por lo que, los efectos jurídicos del bono de vivienda, los requisitos de acceso y la equidad en el sistema habitacional costarricense permite identificar convergencias, brechas y desafíos que afectan a distintos grupos de la población, especialmente a los hogares unipersonales y las personas adultas mayores que viven solas. Por un lado, los entrevistados coinciden en que el bono de vivienda proporciona seguridad jurídica y estabilidad sobre la propiedad, al formalizar el derecho mediante escritura pública e inscripción en el Registro Nacional. Este proceso garantiza que el beneficiario no pierda la inversión realizada y consolida la tenencia de la vivienda, lo que constituye un avance significativo en la protección legal de los derechos de quienes acceden al subsidio. La formalización jurídica asegura la estabilidad residencial, contribuye a la seguridad económica y fortalece la confianza de los hogares beneficiarios en el sistema habitacional.

No obstante, esta protección legal se ve limitada en la práctica, especialmente cuando se analizan los mecanismos de impugnación frente a la denegación del bono. Los entrevistados señalan que, aunque existen vías legales para recurrir decisiones adversas, estas no siempre son eficaces ni accesibles para todos los solicitantes. Esta situación evidencia que, a pesar de contar con un marco jurídico formalmente sólido, las barreras procedimentales y la falta de asesoría legal pueden perpetuar la exclusión de grupos vulnerables, especialmente de hogares no tradicionales, como las familias unipersonales o los adultos mayores sin núcleo familiar. La rigidez de los procesos de apelación reproduce desigualdades, limitando la garantía del principio de igualdad que debería sustentar la política habitacional.

La relación con los requisitos de acceso al bono es particularmente relevante, ya que estos criterios han sido diseñados pensando en familias nucleares y, en muchos casos, dejan fuera a quienes no se ajustan a ese modelo. Las personas que viven solas, aunque tengan bajos ingresos y cumplan con otras condiciones de necesidad, enfrentan mayores dificultades para acceder al subsidio. Esta exclusión estructural tiene un doble efecto: por un lado, impide que los hogares vulnerables obtengan la vivienda adecuada; por otro, limita el uso efectivo de los mecanismos legales de defensa, dado que los procedimientos de apelación no contemplan de manera explícita las particularidades de estos hogares.

Desde la perspectiva de la equidad, esta situación evidencia que la formalización jurídica del derecho a la vivienda, aunque necesaria, no asegura por sí sola la igualdad real de oportunidades. La seguridad legal otorgada por el bono debe complementarse con criterios de acceso flexibles y mecanismos de impugnación accesibles y eficaces, de manera que se garantice que todos los ciudadanos, independientemente de su estructura familiar, edad o condición socioeconómica, puedan ejercer su derecho a una vivienda digna. La equidad exige que las políticas habitacionales reconozcan explícitamente la diversidad de hogares existentes en la actualidad y que ajusten los programas de subsidio a las necesidades específicas de cada grupo, incorporando un enfoque que contemple a las familias unipersonales, personas mayores solas y otros tipos de hogares no tradicionales.

En síntesis, la triangulación de los efectos jurídicos del bono de vivienda con los requisitos de acceso y la equidad social permite concluir que, aunque el marco legal establece

bases sólidas para la protección de los derechos de los beneficiarios, existen vacíos en la aplicación práctica que generan exclusión. Para que el bono cumpla su objetivo de garantizar el derecho a la vivienda de manera efectiva, es necesario promover una política integral que combine formalización legal, criterios de elegibilidad flexibles y mecanismos de defensa accesibles. Solo mediante esta articulación se podrá asegurar un acceso equitativo, inclusivo y justo a la vivienda, considerando la diversidad de estructuras familiares y promoviendo una sociedad más cohesionada y justa.

El estudio de los efectos jurídicos del bono de vivienda en Costa Rica evidencia que, si bien el marco legal proporciona una base sólida para la protección de los beneficiarios, su implementación práctica presenta desafíos significativos en términos de equidad e inclusión social. La formalización mediante escritura pública e inscripción en el Registro Nacional asegura estabilidad sobre la propiedad y consolida la tenencia de la vivienda, lo cual representa un avance importante para garantizar la seguridad jurídica de los hogares que acceden al subsidio. Esta protección formal refuerza la confianza de los beneficiarios en el sistema habitacional y contribuye a la consolidación de su patrimonio, ofreciendo un resguardo tangible frente a posibles pérdidas económicas o conflictos legales.

No obstante, el análisis revela que la eficacia de los mecanismos de impugnación frente a decisiones adversas del sistema es limitada, particularmente para grupos vulnerables como las familias unipersonales o los adultos mayores que viven solos. Aunque existen vías legales para recurrir la denegación del bono, estas no siempre son accesibles o comprensibles para todos los solicitantes, generando barreras indirectas que perpetúan desigualdades y limitan la protección efectiva que el marco jurídico pretende garantizar. Esta situación pone de relieve que la existencia de derechos formales no asegura automáticamente su ejercicio real, especialmente cuando los procedimientos de defensa no están diseñados para atender la diversidad de contextos sociales y familiares.

La relación entre los efectos jurídicos del bono y los requisitos de acceso es fundamental para entender la dimensión de esta inequidad. Los criterios de elegibilidad, al estar concebidos principalmente para familias nucleares, excluyen en la práctica a hogares no tradicionales, aun cuando estos cumplan con los criterios económicos de necesidad. Esto evidencia que la política habitacional, aunque bien intencionada, reproduce de manera

indirecta patrones de exclusión social, al no reconocer ni adaptar sus procedimientos a la diversidad familiar contemporánea. La combinación de requisitos rígidos y mecanismos de impugnación poco accesibles genera un doble efecto: impide que ciertos hogares vulnerables accedan a la vivienda adecuada y limita la posibilidad de que puedan recurrir decisiones injustas de manera efectiva.

Desde una perspectiva de equidad, es evidente que la formalización legal del derecho a la vivienda debe complementarse con criterios de elegibilidad más flexibles y con mecanismos de defensa accesibles, que contemplen explícitamente a familias unipersonales, adultos mayores sin núcleo familiar y otros tipos de hogares no tradicionales. La equidad no puede entenderse únicamente como la existencia de normas claras, sino como la capacidad del sistema para adaptarse a la diversidad social, asegurando que todas las personas puedan ejercer su derecho a una vivienda digna en igualdad de condiciones.

En consecuencia, se puede concluir que, aunque el bono de vivienda constituye un instrumento jurídico fundamental para garantizar la seguridad y la estabilidad sobre la propiedad, su eficacia como herramienta de inclusión social depende de la articulación entre formalización legal, flexibilidad en los criterios de acceso y mecanismos de impugnación accesibles. Solo mediante esta articulación integral se podrá asegurar un acceso equitativo e inclusivo, promoviendo la justicia social y reconociendo la pluralidad de estructuras familiares en Costa Rica. Este enfoque no solo protege los derechos individuales, sino que contribuye a fortalecer la cohesión social y a garantizar que el derecho a la vivienda se ejerza de manera efectiva y sin discriminación, cumpliendo con los principios constitucionales y los estándares internacionales de derechos humanos.

Transcripciones de las entrevistas

¿Cuál es su valoración general sobre el marco legal que regula el bono de vivienda en Costa Rica?

Entrevistado 1: Deficiente

Entrevistado 2: Desigual, no se ejecuta de la misma manera hacia las personas

Entrevistado 3: Me parece bien

Entrevistado 4: Mala valoración

Entrevistado 5: Creo que está muy bien planteado y lo que permite a cualquier persona optar por dicho bono o subsidio siempre y cuando esté dentro del rango y calidades que exige dicha ley.

Entrevistado 6: Debe mejorar

Entrevistado 7: Me parece que debe haber más apertura a familias que alquilan casas y tienen un núcleo familiar

Entrevistado 8: Con respecto a lo que conozco del tema es un sistema beneficioso es muchos aspectos para las personas. Sin embargo, considero que este puede mejorar al momento de elegir familias que se podrían beneficiar del bono.

Entrevistado 9: Pienso que el bono familiar de vivienda cuenta con una normativa clara para asegurar un buen uso para toda persona que quiera aplicar a dicho bono

Entrevistado 10: Me parece bien establecido

¿Considera que dicho marco garantiza adecuadamente el derecho a una vivienda digna y principio de equidad?

Entrevistado 1: No

Entrevistado 2: Sí garantiza el derecho de una vivienda digna, más no de equidad si se compara con otros desarrollos inmobiliarios.

Entrevistado 3: Sí creo que da un equilibrio de este.

Entrevistado 4: Correcto.

Entrevistado 5: No en todos los casos.

Entrevistado 6: Considerando una vivienda digna como un lugar dónde se encuentra baño, cuarto, comedor y cocina. Se tengan las necesidades básicas y demás, sí, sí considero que cumple con lo de vivienda digna. Y en principio de equidad se cumple a intentar darle condiciones dignas a personas desafortunadas.

Entrevistado 7: No sé.

Entrevistado 8: Pienso que deberían de hacer un cambio para que persona que no cuentan con una base familiar puedan optar al bono de vivienda.

Entrevistado 9: Considero que, si es propenso, sin embargo, no garantiza en su totalidad.

Entrevistado 10: No del todo.

¿Ha identificado vacíos o limitaciones jurídicas en la Ley N°7052 o en el reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, especialmente en relación con familias unipersonales?

Entrevistado 1: Sí

Entrevistado 2: 1- un adulto mayor no es sujeto de crédito 2- no contemplan a adultos mayores donde su núcleo familiar está ausente.

Entrevistado 3: No localizo vacíos legales en la ley 7053.

Entrevistado 4: Creo que actualmente si se están tomando en cuenta a dicho sector de la población.

Entrevistado 5: Sí, porque hay mucha burocracia y solicitan muchos requisitos.

Entrevistado 6: No lo había notado hasta contestar esta encuesta, que me di la tarea de investigar.

Entrevistado 7: No sé.

Entrevistado 8: Sí, hay persona que, por no cumplir con el núcleo familiar, estas personas no pueden acceder al bono, a menos que sean mayores o tengan discapacidad.

Entrevistado 9: Sí he notado ciertos vacíos y limitaciones.

Entrevistado 10: Sí, varios.

Desde su perspectiva, ¿el marco legal se adapta adecuadamente a las nuevas formas de estructura familiar, como las personas que viven solas?

Entrevistado 1: No

Entrevistado 2: No lo creo ya que son un poco estrictos de la conformación de la familia.

Entrevistado 3: Creo que sí.

Entrevistado 4: No, deberían ser abierto tanto a familias como a personas que viven solas, siendo una opción para mejorar la calidad de vida de las personas.

Entrevistado 5: No se adapta. Sin embargo, hay que considerar que familia es un concepto aplicado a un conjunto de personas. Por lo que "familia unipersonal" no aplicaría en este caso. Con excepciones de adultos mayores o similar. Considero que una "familia unipersonal" compuesta por un adulto entre los 20 y 50 años, debería poder optar por una ayuda para un hogar. Pero no sabría si dentro del mismo marco de bono familiar u otra iniciativa.

Entrevistado 6: No sé.

Entrevistado 7: No, porque el bono tiene que, como requisitos un núcleo familiar, una persona que vive sola no cumple con estructuras familiares modernas como hogares unipersonales.

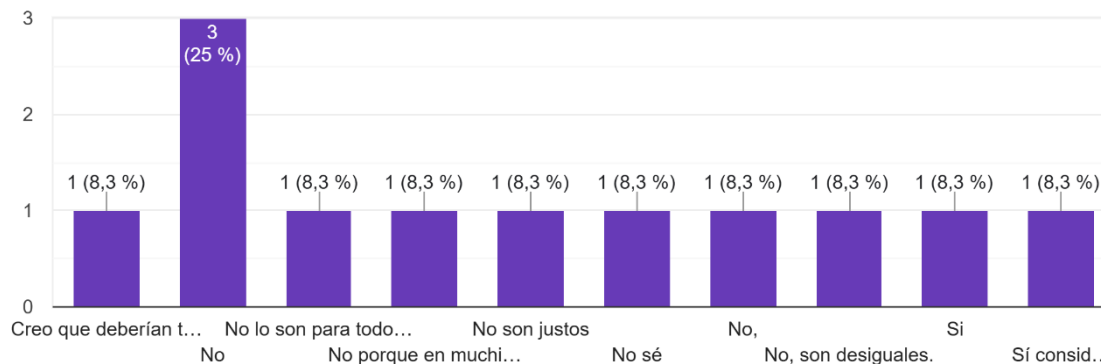
Entrevistado 8: Sí se adapta en su mayoría.

Entrevistado 9: No mucho.

¿Considera que los requisitos establecidos para acceder al bono de vivienda son justos y equitativos para todos los sectores sociales?

¿Considera que los requisitos establecidos para acceder al bono de vivienda son justos y equitativos para todos los sectores sociales?

12 respuestas



La gráfica muestra los resultados de una encuesta en la que se preguntó si los requisitos establecidos para acceder al bono de vivienda son justos y equitativos para todos los sectores sociales. En total se recopilaron 12 respuestas.

El análisis evidencia que la mayoría de los participantes perciben desigualdad en dichos requisitos. La opción con mayor frecuencia fue “No”, con un 25% (3 personas), lo que refleja una clara percepción de injusticia en el acceso al beneficio. El resto de las respuestas se distribuye de manera homogénea, con un 8,3% (1 persona) en cada una de las demás categorías, tales como: “Creo que deberían tener cambios”, “No lo son para todos”, “No porque en muchos casos no aplican”, “No son justos”, “No sé”, “No, son desiguales”, así como también respuestas positivas como “Sí” y “Sí considero que son equitativos”.

En síntesis, aunque existe una pequeña proporción que reconoce cierta justicia en los requisitos, predomina la percepción negativa, con diferentes matices que señalan inequidad, desigualdad o falta de justicia en el proceso. Esto refleja que, para la mayoría de los encuestados, los criterios actuales no garantizan un acceso equitativo al bono de vivienda, lo cual puede interpretarse como una necesidad de revisión y ajuste de la normativa vigente.

¿Cómo afectan, en su experiencia, estos requisitos a las personas que viven solas o a las familias unipersonales?

Entrevistado 1: En casos especiales, deberían analizar aspectos donde núcleo familiar no necesariamente esté integrado x papá y mamá.

Entrevistado 2: El ingreso solicitado o discriminación al tener prioridad aquellos que conviven dos o más personas.

Entrevistado 3: Al no ser familia como lo regular estos tienen que optar por adaptar otras formas.

Entrevistado 4: No tenemos opción de acceder al Bono de vivienda.

Entrevistado 5: Debería basarse en estudios socioeconómicos.

Entrevistado 6: Son complicados de conseguir.

Entrevistado 7: Se les da prioridad a las familias por lo tanto debería ser balanceado para ambos casos.

Entrevistado 8: Que al ser unipersonal solo podría aplicar siendo adulto mayor que pueda vivir solo.

Entrevistado 9: No sé.

Entrevistado 10: Limitan a personas que desean optar a una vivienda por no tener un núcleo familiar, además generan desigualdad al acceso de beneficios públicos que toda persona debería tener derecho.

¿Conoce casos en los que personas solas, a pesar de su necesidad habitacional, no hayan podido cumplir con los requisitos establecidos?

Entrevistado 1: No

Entrevistado 2: Sí

Entrevistado 3: Sí, claro.

Entrevistado 4: Lo desconozco.

Entrevistado 5: Sí, porque yo vivo solo y no he visto una alternativa o salida para obtener una ayuda que me pueda beneficiar a futuro.

Entrevistado 6: No sé

Entrevistado 7: Sí,

Entrevistado 8: Sí, varios casos.

¿Qué modificaciones propondría para que los requisitos de acceso al bono de vivienda reflejen mejor el principio de igualdad jurídica?

Entrevistado 1: flexibilidad en el estudio de requisito.

Entrevistado 2: Modificar el ingreso económico.

Entrevistado 3: Que si lo solicita una persona sola sea no pongan tantas dificultades.

Entrevistado 4: Más facilidades para las personas solas.

Entrevistado 5: Realizar estudios socioeconómicos profundos y objetivos.

Entrevistado 6: Una mejor accesibilidad para nacionales, adultos mayores y personas con alguna discapacidad.

Entrevistado 7: Debe ser un proceso más sencillo, con pocos requisitos y dar prioridad a los nacionales.

Entrevistado 8: Considero que si se quiere incluir a las familias unipersonales sea de otra forma y no dentro del mismo bono de vivienda como se conoce.

Entrevistado 9: No sé, no sé.

Entrevistado 10: Ampliar los requisitos para que personar que no cuentan con un núcleo familiar puedan aplicar.

¿Cuáles considera que son los principales efectos jurídicos para una persona beneficiaria del bono de vivienda una vez otorgado el subsidio?

Entrevistado 1: Ya no puedo recibir otro subsidio de bono peri mi casa propia.

Entrevistado 2: La tramitología para poder ejecutar ese subsidio.

Entrevistado 3: No sé.

Entrevistado 4: No tengo conocimiento jurídico.

Entrevistado 5: Más que efectos deberían ser beneficios jurídicos ya que el estado está solventado una necesidad vital del individuo. Cumplir con lo que el estado, a través de los organismos correspondientes solicita.

Entrevistado 6: Mucha burocracia.

Entrevistado 7: Los desconozco.

Entrevistado 8: El no poder hipotecar, alquilar o vender dentro de un tiempo específico.

Entrevistado 9: No sé.

Entrevistado 10: Obtener una vivienda, Refuerza el derecho de tener una casa propia.

¿Existen mecanismos legales eficaces para impugnar la denegación del bono de vivienda, especialmente en casos donde pueda existir una posible discriminación o exclusión de familias unipersonales?

Entrevistado 1: No conozco ningún caso.

Entrevistado 2: Desconozco si es posible apelar o impugnar dicha negación.

Entrevistado 3: No sé.

Entrevistado 4: No

Entrevistado 5: Creo que realizando los estudios socioeconómicos muy a profundidad debería ayudar mucho a evitar discriminaciones.

Entrevistado 6: No los conozco, deberían decirle a la gente sobre estos mecanismos cuando se hace la solicitud.

Entrevistado 7: Solo tengo conocimiento que un recurso de amparo podría ser una posible opción, y en caso de impugnar supongo que lleva un trámite más largo que no garantiza una resolución satisfactoria.

Entrevistado 8: Se puede denunciar ante la sala IV en caso de que la persona cumpla con los requisitos de "familia unipersonal". (adultos mayores, etc.)

Entrevistado 9: No sé.

Entrevistado 10: Pienso que podría ser ante BANHVI.

Capítulo 5. Conclusiones y Recomendaciones

5.1 Conclusiones

De acuerdo con el objetivo 1: Identificar el marco legal que regula el bono de vivienda en Costa Rica, con énfasis en los principios de equidad, justicia social y derecho a la vivienda digna:

- Se concluye que el bono de vivienda constituye el principal instrumento de política habitacional en Costa Rica y está regulado principalmente por la Ley N°7052 de 1986, el Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y las resoluciones del BANHVI, estableciendo los criterios para otorgar subsidios de manera equitativa y en función de la necesidad económica.
- La normativa refleja avances en la inclusión de hogares no tradicionales, personas adultas mayores y hogares encabezados por mujeres, parejas del mismo sexo, aunque en la práctica la cobertura sigue centrada en familias nucleares, generando inequidades.
- El marco legal busca garantizar la seguridad jurídica y la formalización de la propiedad mediante escritura pública e inscripción en el Registro Nacional, fortaleciendo así el derecho a la vivienda digna y consolidando la inversión de los beneficiarios.

De acuerdo con el objetivo 2: Examinar los requisitos de acceso al bono de vivienda y su aplicación práctica en casos de familias unipersonales evaluando su coherencia con el principio de igualdad jurídica:

- Se concluye que los requisitos actuales, aunque buscan un uso adecuado del subsidio, mantienen un diseño centrado en familias tradicionales, lo que genera barreras para hogares unipersonales y personas que viven solas.
- La rigidez de los criterios de elegibilidad puede excluir a quienes presentan necesidad real de vivienda, vulnerando el principio de igualdad jurídica y limitando la efectividad del bono como instrumento de justicia social.

- La evidencia indica que la falta de datos desagregados y de indicadores que consideren distintos tipos de hogares impide ajustar la política pública a la diversidad social existente.

De acuerdo con el objetivo 3: Reconocer los efectos jurídicos del acceso a bonos de vivienda dentro del marco de equidad y bienestar de las familias unipersonales:

- Se reconoce que el bono de vivienda ofrece efectos jurídicos positivos al otorgar seguridad y estabilidad legal sobre la propiedad, protegiendo la inversión realizada por los beneficiarios.
- Sin embargo, los mecanismos de impugnación frente a la denegación del subsidio son limitados y poco accesibles, lo que genera desigualdad en la práctica y afecta especialmente a hogares no tradicionales.
- La integración del principio de equidad exige complementar la formalización legal con criterios de acceso flexibles y procesos transparentes, garantizando que todas las personas, independientemente de su estructura familiar, puedan ejercer su derecho a una vivienda digna.

5.2 Recomendaciones

Objetivo 1

- Se recomienda revisar y actualizar el marco normativo que regula el bono de vivienda, incorporando explícitamente la diversidad de hogares existentes, incluyendo familias unipersonales y personas adultas mayores que viven solas, para garantizar que la política habitacional cumpla efectivamente con los principios de equidad y derecho a la vivienda digna.

Objetivo 2

- Es necesario flexibilizar los requisitos de acceso al bono, considerando distintos contextos sociales y estructuras familiares, de manera que se eliminen barreras injustas que impidan a hogares vulnerables acceder al subsidio. Esto incluye

establecer criterios proporcionales y adaptativos que reconozcan la diversidad de situaciones económicas y sociales.

Objetivo 3

- Se recomienda fortalecer los mecanismos jurídicos de impugnación frente a la denegación del bono, garantizando procedimientos claros, accesibles y eficaces, acompañados de asesoría legal para los grupos más vulnerables, de manera que se asegure un acceso equitativo y transparente al subsidio.
- Además, se sugiere implementar sistemas de evaluación y monitoreo periódicos que incluyan indicadores segmentados por tipo de hogar, permitiendo analizar de manera objetiva el acceso de familias unipersonales y otros hogares no tradicionales, con el fin de mejorar la eficacia y equidad de la política habitacional.

Propuesta de lege ferenda

El artículo 51 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece los grupos elegibles para recibir el beneficio del bono familiar de vivienda, incluyendo a las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar. Si bien las reformas introducidas mediante las Leyes N°8924 (2011) y N°9209 (2014) ampliaron el espectro de beneficiarios, la redacción vigente mantiene un enfoque limitado, al no reconocer expresamente la existencia de otros tipos de hogares, como los hogares unipersonales sin discapacidad ni condición de vejez, las familias reconstituidas, las familias homoparentales o los hogares encabezados por personas solteras en condición de vulnerabilidad económica.

Desde una perspectiva jurídica y social, esta omisión contradice el principio constitucional de igualdad y no discriminación (artículo 33 de la Constitución Política), así como el principio de equidad social y justicia distributiva consagrado en el artículo 50 de la misma. Además, se encuentra en tensión con los estándares internacionales sobre el derecho a una vivienda adecuada, reconocidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11) y desarrollados por el Comité de Derechos Económicos,

Sociales y Culturales (Observación General N°4), que establecen que el acceso a una vivienda digna debe garantizarse sin discriminación alguna, incluyendo por motivos de estructura familiar o situación personal.

Por tanto, de lege ferenda, se propone reformar el artículo 51 para ampliar de forma explícita el concepto de “hogares elegibles”, de modo que la legislación reconozca la diversidad de conformaciones familiares existentes en la sociedad costarricense actual. El texto podría reformularse de la siguiente manera:

Artículo 51.- Serán elegibles para recibir el beneficio del fondo todas las personas o grupos familiares que carezcan de vivienda o cuya vivienda requiera reparaciones o ampliaciones, sin distinción de su estructura familiar, estado civil, edad, identidad de género u orientación sexual, siempre que sus ingresos mensuales no excedan el máximo de seis veces el salario mínimo de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción.

Se entenderá por hogares beneficiarios a las familias, personas unipersonales, parejas jóvenes, personas adultas mayores, personas con discapacidad y otros tipos de conformaciones familiares que, conforme a su situación socioeconómica, cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley y su reglamento.

Esta reforma fortalecería el carácter inclusivo y equitativo del bono familiar de vivienda, garantizando que el acceso al derecho a la vivienda no dependa de la forma del hogar, sino de la necesidad habitacional y de la condición socioeconómica del solicitante. Además, haría efectiva la aplicación de los principios de progresividad, universalidad y no discriminación en las políticas públicas de vivienda, consolidando la coherencia del ordenamiento jurídico costarricense con los compromisos internacionales en materia de derechos humanos.

Referencias bibliográficas

Abdelnour Granados, R. M. (2022). Comentario al artículo 65 de la Constitución Política.

VLEX. <https://vlex.co.cr/vid/comentario-articulo-65-constitucion-1025830939vlex.co.cr+1vlex.co.cr+1>

Andrés, J. A. (2022). *Vivienda y desigualdad: problemas sociales vinculados a la exclusión residencial. La monomarentalidad* (Trabajo de fin de grado, Universidad de Zaragoza).

Universidad de Zaragoza. <https://zaguan.unizar.es/record/120814/files/TAZ-TFG-2022-1594.pdf>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2024, enero 24).

Sentencia N°2024001728. <https://vlex.co.cr/vid/sentencia-n-2024001728-sala-1044745051>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2023, agosto 30).

Sentencia N°2023-021440. <https://vlex.co.cr/vid/sentencia-n-2023-021440res-1040791806>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2025). *Resolución N°14306-2025, Expediente 23-018267-0007-CO*. San José, Costa Rica: Corte Suprema de Justicia

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2025). Expediente 24-

022484-0007-CO, Resolución N°2025003555. San José, Costa Rica: CSJ. <https://vlex.co.cr/vid/sentencia-n-2025003555-sala-1070690078>

Molina, W. (2020). Gentrificación en Costa Rica: un estudio exploratorio a partir del indicador de brecha de renta. *Revista de Urbanismo*, (42), 32–51.
<https://www.kerwa.ucr.ac.cr/items/0dd6f5c4-24ab-412d-8563-addd7154ec07>

Asamblea Legislativa. (1949/2005). *Constitución Política de la República de Costa Rica*.
<https://www.pgr.go.cr>

Asamblea Legislativa. (1986). Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N°7052. <https://www.pgr.go.cr/scij/>

Asamblea Nacional Constituyente de Costa Rica. (1949). *Actas de la Asamblea Nacional Constituyente de 1949* (Tomos I–III). San José, Costa Rica: Imprenta Nacional.

Asamblea Nacional Constituyente. (1949). *Acta N°123. Sesión del 2 de setiembre de 1949*. San José, Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.

Asamblea Nacional Constituyente. (1949). *Acta N°171. Sesión del 27 de octubre de 1949*. San José, Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.

Asamblea Nacional Constituyente. (1949). *Acta N°180. Sesión del 8 de noviembre de 1949*. San José, Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.

Banco Interamericano de Desarrollo. (2018). *Desafíos de la vivienda social en América Latina y el Caribe: el caso de Costa Rica*. Washington, D.C.: BID.
<https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Desaf%C3%ADos-de-la-vivienda-social-en->

BANHVI. (2025). *Estadísticas históricas del bono de vivienda*. Banco Hipotecario de la Vivienda. <https://www.banhvi.fi.cr>

BANHVI. (s. f.). ¿Qué es el bono de vivienda? Banco Hipotecario de la Vivienda. <https://www.banhvi.fi.cr>

Barboza, F. León, M. y Sáenz, S. (1997). Análisis de los conceptos de familia, matrimonio, unión de hecho a la luz de la jurisprudencia de la Sala Constitucional y su aplicación por el Tribunal Superior y Juzgados de Familia de la ciudad de San José. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica.

Cárdenas, I. D. (2020). *Viviendas de interés social en alquiler: análisis de las políticas de vivienda en Ecuador y Latinoamérica (Trabajo de Fin de Máster)*. Universidad Politécnica de Cataluña. Recuperado de <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/336900>

Carranza, A. R., Segura, X. N., y Córdova, A. P. (2023). Vivienda adecuada y género en Perú. La necesidad de adoptar medidas. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 10(1), 105-118. <https://doi.org/10.15446/rcep.v10n1.103822>

CEPAL. (2020). *Políticas de vivienda y urbanismo en América Latina y el Caribe: Avances y desafíos para el cumplimiento de la Agenda 2030*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. <https://www.cepal.org>

CESCR. (1991). *General Comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11(1) of the Covenant)*. United Nations.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2020). *La desigualdad en América Latina y el Caribe: un llamado a la acción.*

<https://www.cepal.org/es/publicaciones/46503-la-desigualdad-america-latina-caribe-llamado-la-accion>

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR). (1991). *Observación General No. 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto)*. Naciones Unidas. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/1451.pdf>

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación general N°4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto)*. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2011/7710.pdf>

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). *Observación general N°7: El derecho a una vivienda adecuada: los desalojos forzosos*. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2011/7713.pdf>

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (2009). *Observación General N°20: No discriminación en los derechos económicos, sociales y culturales (artículo 2, párrafo 2)*. Naciones Unidas.

Consejo de Derechos Humanos. (2019). *Resolución 43/14. El derecho a una vivienda adecuada*.

https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/A_HRC_RES_43_14_S.pdf

Constitución Política de Costa Rica. (1949). *Constitución Política de la República de Costa Rica*. San José, Costa Rica: Asamblea Nacional Constituyente.

Constitución Política de la República de Costa Rica. (1949). <https://costa-rica.justia.com/nacionales/constitucion-de-costa-rica/costa-rica.justia.com+1costa-rica.justia.com+1>

Cordero, C. F. (2024). La clase media en Costa Rica y su acceso a una vivienda digna, una propuesta multivariable. Universidad Nacional de Costa Rica. <https://repositorio.una.ac.cr/items/a21a0b51-bf99-494c-b616-92aa1e4c1e4a>

Corte Constitucional de Colombia. (2011). *Sentencia T-530/11*. <https://www.corteconstitucional.gov.co/Relatoria/2011/T-530-11.htm>

Delfino.cr. (2024, octubre). *BANHVI da el 78 % de subsidios a familias de menores ingresos*. <https://delfino.cr/2024/10/banhvi-da-el-78-de-subsidios-a-familias-de-menores-ingresos>

Despertar.cr. (2024, agosto). *Administración Chaves ejecuta mayores recortes al bono de vivienda en los últimos 25 años*. <https://www.despertar.cr/articulo/nacionales/administracion-chaves-mayores-recortes-bonos-vivienda>

Eaton, M. M. (2014). *La realización del derecho a la vivienda a través del otorgamiento de títulos de propiedad*. *Revista Internacional de Derechos Humanos*, IV (147), 70–84. <https://www.revistaidh.org>

Eurostat. (2019). *Housing statistics in the European Union*. European Commission.

Eurostat. (2023). *Households by household composition, number of children and age of youngest child (from 2007 onwards)*.

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/lfst_hhnhtych_custom_5392544/default/table

Farha, L. (2017). *El derecho a una vivienda adecuada y la financiarización de la vivienda*.

Naciones Unidas. <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing>

Fondo Monetario Internacional. (2015). *Caída de la desigualdad: Implicaciones para el crecimiento económico*. Washington, D.C.: FMI.

Gómez, A. (2017). *La casa como ecosistema relacional: convivencia, cuidados y vínculos no humanos en hogares unipersonales*. Universidad Nacional Autónoma de México.

Hernández, M. A., y Vallejo, G. M. (2016). Tablas especiales de pago como herramienta para viabilizar el acceso a vivienda a los sectores de menor ingreso de la población. *Revista Nuevo Humanismo*, 4(2), 157-176. <https://doi.org/10.15359/rnh.4-2.9>

INEC. (2019). *Encuesta Nacional de Hogares: Estadísticas básicas del bono habitacional*.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. <https://www.inec.cr>

INEC. (2022). *Encuesta Nacional de Hogares: Características generales de los hogares y personas*. Instituto Nacional de Estadística y Censos. <https://www.inec.cr>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *Encuesta Nacional de Hogares*.

<https://www.inec.cr>

- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). *Encuesta Nacional de Hogares 2022: Módulo de Victimización*. https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2023-10/pnud_modulo_de_victimizacion_de_la_encuesta_nacional_de_hogares_compressed_12octubre.pdf
- INVU. (2018–2022). Lineamientos y reglamentos del bono de vivienda. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. <https://www.invu.go.cr>
- Jiménez, A. (2024). Realidades socio territoriales de la vivienda en Costa Rica: entre el déficit habitacional, la participación ciudadana y el (des)financiamiento. *Revista Espiga*, 23(Extra-1), 201–226.
- Jiménez, L. I., y Padilla, M. R. (2022). El derecho a la vivienda. Estudio sobre su reconocimiento e interpretación. *Vivienda Y Comunidades Sustentables*, (12), 117–146. <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i12.211>
- Kim, H., & Lee, M. (2018). Health status of single-person households by gender in South Korea. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 15(11), 2567. <https://doi.org/10.3390/ijerph15112567>
- Lares, R. E., y Rodríguez, L. (2021). Hacia un nuevo concepto de familia: la familia individual. *FILHA*, 16(24), 1–15. Universidad Autónoma de Zacatecas.
- Ley N°7052. (1986). Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda. *Plataforma Urbana y de Ciudades*. <https://plataformaurbana.cepal.org/es/instrumentos/legal/ley-ndeg-705286-creacion->

[del-sistema-financiero-nacional-para-la-vivienda-ycosta-rica.justia.com+4plataformaurbana.cepal.org+4asamblea.go.cr+4](https://plataformaurbana.cepal.org/4asamblea.go.cr/4del-sistema-financiero-nacional-para-la-vivienda-ycosta-rica.justia.com)

Ley N°7052. (1986). Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda. *Plataforma Urbana y de Ciudades*. <https://plataformaurbana.cepal.org/es/instrumentos/legal/ley-ndeg-705286-creacion-del-sistema-financiero-nacional-para-la-vivienda-ycosta-rica.justia.com+4plataformaurbana.cepal.org+4asamblea.go.cr+4>

López, C. (2016). *Cambios en la estructura familiar en México: hogares unipersonales y políticas públicas*. Universidad Nacional Autónoma de México.

Morales, T. (2023, septiembre 25). Vivir solo: edad y evolución de los hogares unipersonales en Costa Rica en los últimos 10 años. *El Financiero*. <https://www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/vivir-solo-edad-y-evolucion-de-los-hogares/QAFNOOVA5FF23NCS2EPV7RQOEI/story/>

Naciones Unidas. (2025). *El derecho humano a una vivienda adecuada*. Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada. <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (OHCHR). (2020). *Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada como elemento del derecho a un nivel de vida adecuado*. <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing>

ONU-Hábitat. (2009). Los elementos del derecho a una vivienda adecuada.
https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_es.pdf

ONU-Habitat. (2015). *Indigenous Peoples and Housing*. United Nations Human Settlements Programme.

ONU-Habitat. (2016). *Global Report on Human Settlements 2016: Urbanization and development*. United Nations.

ONU-Hábitat. (2020). *Los derechos a una vivienda adecuada y a la ciudad inclusiva*.
<https://unhabitat.org/es>

ONU-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The value of sustainable urbanization*. United Nations.

Organización de Estados Americanos (OEA). (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos*. https://www.oas.org/dil/treaties_B-32_American_Convention_on_Human_Rights.htm

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.
<https://www.ohchr.org/es/professionalinterest/pages/cescr.aspx>

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2014). *Principios Rectores sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada.*

<https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/GuidingPrinciplesES.pdf>

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible* (Resolución A/RES/70/1).

https://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=S

Pacheco Acuña, V. M. (2020). El derecho a una vivienda adecuada en Costa Rica. *Revista de Ciencias Jurídicas*, (152), 129-156.

PNUD. (2023). *Crecimiento económico sostenible e inclusivo: Promoviendo empleo pleno y trabajo decente para todos*. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Recuperado de <https://www.undp.org/es/sustainable-development-goals>

Presidencia de la República. (1986). *Decreto Ejecutivo N°10458-MP-MIVAH. Crea el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos*. Diario Oficial La Gaceta, 25 de junio de 1986. <https://www.imprentanacional.go.cr>

Programa Estado de la Nación. (2022). *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*. Consejo Nacional de Rectores (CONARE). <https://estadonacion.or.cr>

Quiroz, E. (2001). *Nuevas formas de familia en América Latina y el Caribe*. En *Procesos sociales contemporáneos* (pp. 70, 85). Universidad Nacional de Colombia.

Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada. (2025). *La vivienda constituye la base desde la cual las personas pueden desarrollar su vida en paz, con seguridad y dignidad.*

Naciones Unidas. <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Rivera Sánchez, M. A. (2023). *El derecho a la vivienda digna, adecuado al ordenamiento jurídico en el asentamiento humano Fila Alta-Jaén 2021-2022* [Tesis de licenciatura, Universidad Particular de Chiclayo]. Repositorio Institucional UDCH. <https://repositorio.udch.edu.pe/handle/123456789/133>

Rubio, J., y coronel, J. (2018). *La tenencia de vivienda propia desde una perspectiva de género*. Cuestiones Económicas, 28(Extra-3), 159. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6963494>

Sala Constitucional de Costa Rica. (2000). *Sentencia N°2000-05500 de las 14:52 horas del 5 de julio de 2000*. San José, Costa Rica. <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MzYzNQ%3D%3D>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (1999). *Sentencia N°00644*. Recuperado de <https://vlex.co.cr/vid/498256102>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2007). *Sentencia N°2007-012203*. Recuperado de <https://www.poder-judicial.go.cr>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2014). *Sentencia N°2014-008050*. Recuperado de <https://www.poder-judicial.go.cr>

Sala Constitucional. (1998). *Voto No. 02316-1998 de las 14:00 horas del 7 de abril de 1998*. San José, Costa Rica: Poder Judicial.

Sala Constitucional. (2016). *Voto No. 14903-2016 de las 09:30 horas del 10 de noviembre de 2016*. Expediente No. 14-013187-0007-CO. San José, Costa Rica: Poder Judicial.

Semanario Universidad. (2024, junio). *Entrega de bonos de vivienda cae 27% en 2022 y 2023*. <https://semanariouniversidad.com/pais/cuando-la-promesa-de-dar-47-559-bonos-de-vivienda-se-opaca-por-reduccion-del-27-en-2022>

Sen, A. (1992). *Inequality Reexamined*. Harvard University Press.

Shin, K., & Park, E. (2022). *Living Alone in Korea: Trends, Issues and Policy Responses*. *Journal of Population and Social Studies*, 30(1), 19,40. <https://so03.tcithaijo.org/index.php/jpss/article/view/261077>

Soto Morales, T. (2023, septiembre 25). Vivir solo: edad y evolución de los hogares unipersonales en Costa Rica en los últimos 10 años. *El Financiero*. <https://www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/vivir-solo-edad-y-evolucion-de-los-hogares/QAFNOOVA5FF23NCS2EPV7RQOEI/story/>

The Guardian. (2024, February 14). *'Lens of a singleton': Belgian council to focus on those who live alone*. <https://www.theguardian.com/world/2024/feb/14/lens-singleton-belgian-council-focus-live-alone>

UN Women. (2021). *Women and Housing*. United Nations Entity for Gender Equality and the Empowerment of Women.

United Nations Department of Economic and Social Affairs. (2019). *World Families Report 2018: Families in a Changing World*. <https://www.un.org/development/desa/family/world-family-report-2018.html>

- Uribe Díaz, A. (2010). *Familias unipersonales en Costa Rica: una mirada sociológica*.
Revista Costarricense de Sociología, 28(2), 45-67.
- Uribe Díaz, P. I. (2010). Los hogares unipersonales: nueva tendencia en la estructura familiar. *Revista Tendencias & Retos*, 15, 57–68.
- Uribe Díaz, P. I. (2015). *Narrativas de familia en hogares unipersonales: experiencias de vida y representaciones sociales*. Universidad de La Salle.
- Villas Montecinos, D. W. (2018). Derecho a la vivienda, derecho a la ciudad y producción social del hábitat [Tesis de Magíster, Universidad de Chile]. Repositorio Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/152385>

Apéndice

Cuestionario

Universidad Internacional de las Américas

Título del proyecto: Análisis jurídico del bono de vivienda en Costa Rica y sus implicaciones legales en la promoción de la igualdad y el acceso al derecho a una vivienda digna para las familias unipersonales.

Introducción:

El presente cuestionario tiene como objetivo recabar información clave para el desarrollo de esta investigación, centrada en el análisis jurídico del bono de vivienda en Costa Rica, con énfasis en su aplicación y efectos para las familias unipersonales. Se le agradece su colaboración para responder con sinceridad y profundidad. Todos los datos proporcionados serán tratados con confidencialidad, utilizados únicamente con fines académicos y manejados con el debido rigor ético y profesional.

Datos del Entrevistado:

- **Nombre:** _____
- **Cargo/Profesión:** _____
- **Institución/Organización:** _____
- **Fecha:** _____

I. Marco legal

1. ¿Cuál es su valoración general sobre el marco legal que regula el bono de vivienda en Costa Rica?
2. ¿Considera que dicho marco garantiza adecuadamente el derecho a una vivienda digna y el principio de equidad?

3. ¿Ha identificado vacíos o limitaciones jurídicas en la Ley N°7052 o en el reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, especialmente en relación con familias unipersonales?
4. Desde su perspectiva, ¿el marco legal se adapta adecuadamente a las nuevas formas de estructura familiar, como las personas que viven solas?

II. Requisitos de acceso al bono de vivienda

5. ¿Considera que los requisitos establecidos para acceder al bono de vivienda son justos y equitativos para todos los sectores sociales?
6. ¿Cómo afectan, en su experiencia, estos requisitos a las personas que viven solas o a las familias unipersonales?
7. ¿Conoce casos en los que personas solas, a pesar de su necesidad habitacional, no hayan podido cumplir con los requisitos establecidos?
8. ¿Qué modificaciones propondría para que los requisitos de acceso al bono de vivienda reflejen mejor el principio de igualdad jurídica?

III. Efectos jurídicos

9. ¿Cuáles considera que son los principales efectos jurídicos para una persona beneficiaria del bono de vivienda una vez otorgado el subsidio?
10. ¿Existen mecanismos legales eficaces para impugnar la denegación del bono de vivienda, especialmente en casos donde pueda existir una posible discriminación o exclusión de familias unipersonales?