



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

PPA

Programa de Posgrado en
Arquitectura



Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica



GESTIONANDO
HABITAT

Balance y Tendencias del Sector Vivienda

Avances, obstáculos y desafíos

2024





Presentación

El presente informe, titulado "Balance y Tendencias del Sector Vivienda; Avances, obstáculos y desafíos, 2024," presenta un diagnóstico significativo sobre el estado actual del sector urbano, vivienda y asentamientos humanos en Costa Rica. En este estudio, se identifican los desafíos y retos que nuestro país enfrenta en este ámbito tan relevante, proporcionando un insumo valioso para el análisis y la formulación de estrategias, programas y proyectos dirigidos a abordar estos problemas.

Por quinto año consecutivo, este informe se construye sobre la base del esfuerzo conjunto y la colaboración de múltiples actores de diversos sectores, logrando consolidar así, un análisis que incorpora datos, indicadores y tendencias actuales. En un contexto macroeconómico que muestra signos de recuperación post pandemia, es esencial poner en evidencia las dinámicas del sector vivienda, que, a pesar de contar con un entorno crediticio más favorable, aún enfrenta rezagos en la demanda y un déficit habitacional significativo.

A lo largo de los diferentes capítulos que componen el documento, se tratan temas clave, tales como el acceso al mercado de vivienda en propiedad y alquiler, las fluctuaciones en los precios del suelo en la Gran Área Metropolitana, y la efectividad de los Planes Reguladores, lo que invita a la reflexión sobre cómo estos factores afectan el desarrollo urbano y el bienestar social. Además, se analiza la situación del déficit habitacional, que continúa planteando importantes retos para los grupos más vulnerables de la población.

El informe no solo se limita a presentar datos y cifras; también se enfoca en fomentar un diálogo constructivo sobre cómo mejorar el acceso a soluciones habitacionales adecuadas. Contribuye al análisis de la gestión institucional actual, como una oportunidad crucial para fortalecer la capacidad de respuesta del sector ante las condiciones cambiantes tanto a nivel nacional como internacional.

Es necesario para el sector vivienda y desarrollo territorial y urbano, continuar trabajando en la revisión y actualización de las políticas públicas, con el fin de garantizar una gestión territorial que favorezca a la población en su conjunto. Este informe se construye como un llamado a la acción, una invitación a todos los actores involucrados a unirse en la búsqueda de soluciones efectivas que promuevan un entorno urbano equitativo y sostenible, asegurando que toda la población tenga acceso a una vivienda digna y adecuada.

Con el patrocinio de:



Reconocimientos

Equipo de trabajo y colaboradores en elaboración

Grupo de coordinación del proyecto 2024:

Franklin Solano Castro
Minor Rodríguez Rojas
Dania Chavarría Núñez

Preparación de capítulos:

Capítulo 1.

Contexto Costa Rica: Contexto macroeconómico y su impacto en el Sector Vivienda

Autor: José Luis Arce Durán

Capítulo 2.

Indicadores de vivienda, bonos y construcción

Autores: Franklin Solano Castro y Marcial Rivera Rodríguez, con la colaboración de: Jairo Aguilar Arias, Mónica Agüero Sánchez y María Solano Calderón

Capítulo 3.

Vivienda de alquiler: ¿solución o dilema?

Autor: Melizandro Quirós Araya

Capítulo 4.

Los precios del suelo en la GAM

Autores: Marcela Román Forastelli y Eduardo Pérez Molina

Capítulo 5.

Planes reguladores: propósito, situación actual y una experiencia fallida

Autores: Erick Calderón Acuña y Giannina Ortiz Quesada

Capítulo 6.

Vivienda: síntesis de la problemática y propuestas de solución

Autores: María T. Morales Cartín

Equipo de edición:

María A. Bernal Pedraza y Jairo Aguilar Arias

Diagramación de documento:

María del Mar Soto Cedeño

Arte de la portada:

Carlos Camacho M

Apoyo Logístico:

Maritza Castro Muñoz

Comunicación:

Karen Castro Barahona

Reseña de autores

José Luis Arce Duran

Economista. M.A. in Economics, Instituto Latinoamericano de Doctrina y Estudios Sociales – Georgetown University (1996) y Universidad de Costa Rica (1993).

Director de FCS/Análisis & Estrategia el área de análisis macroeconómico y financiero y de consultoría de FCS Capital. Profesor de Economía en Lead University y Universidad de Costa Rica.

Franklin Solano Castro

Sociólogo. UCR y M. Sc. FLACSO. Investigador y consultor en temas de vivienda, asentamientos humanos, urbanismo y ambiente. Más de 30 años en trabajos en Costa Rica y otros países de Centro América y América del Sur.

Marcial Rivera Rodríguez

Ingeniero en construcción. Jefe Departamento de Investigación y Análisis del CFIA.

Melizandro Quirós Araya

Economista. UCR. Director del Centro de Estudios del Negocio Financiero e Inmobiliario (CENFI).

Marcela Román Forastelli

Economista, UCR. M. Sc. en Economía de la Salud, UCR. Investigadora y docente escuela de Economía de la UCR. Trabaja como investigadora y docente del Lincoln Institute of Land Policy. Además de una amplia participación en trabajos con organismos internacionales en temas de suelo, mercado inmobiliario y políticas sociales.

Eduardo Pérez Molina

Ing. Civil. Docente e investigador en la Escuela de Ingeniería y PRODUS, UCR.

Erick Calderón Acuña

Arquitecto. Especialista en Ciudad y Proyecto Urbano. Investigador y docente Escuela Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC). Ex director de Vivienda y Urbanismo del INVU. Socio y fundador de oficina de diseño urbano Tándem.

Giannina Ortiz Quesada

Ingeniera y M. Sc. en computación. Investigadora y Docente escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Directora del Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción (CIVCO) TEC.

María Teresa Morales

Contadora pública UCR y Master en Administración Universidad de Maryland. Más de 30 años experiencia en diseño, dirección y ejecución de programas, proyectos y movilización de capital orientados a viviendas asequibles y soluciones integradas de vivienda para grupos vulnerables en América Latina y el Caribe, así como en Asia y África.

Agradecimientos

En el quinto aniversario de desarrollo del informe, agradecemos a todas las personas que desde las tres organizaciones coordinadoras y organizadoras de esta investigación: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, y la Fundación Gestionando Hábitat ORG., han venido trabajando de manera constante, responsable, ardua y apasionada en el desarrollo de esta investigación.

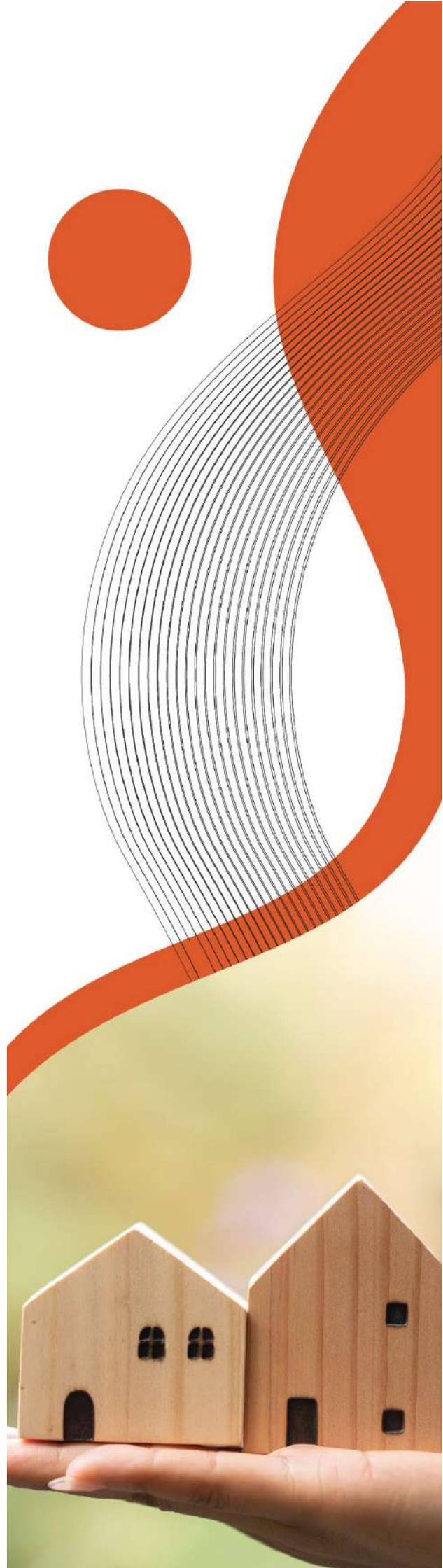
A los patrocinadores donantes que hacen posible esta edición del Balance, ellos son: CRDC Materials, Hábitat para la Humanidad Internacional Latinoamérica y el Caribe, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Grupo Mutual, Coopealianza, Asociación Centroamericana de la Vivienda (ACENVI), Cementos Progreso y Colegio de Arquitectos de Costa Rica.

Al Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI) por brindar información sobre los bonos familiares de vivienda.

A la Fundación Gestionando Hábitat ORG, por la correcta y transparente administración de los recursos del proyecto.

Al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos por todo su apoyo y por abrirnos sus puertas para la presentación del presente Balance.

Y un especial agradecimiento por el arte de la portada y desarrollo de video del quinto aniversario al Arquitecto y Artista Carlos Camacho Murillo.



Siglas y Acrónimos

AMSJ: Área Metropolitana de San José

APP: Alianza pública privada

ASADAS: Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunales

ASP: Áreas Silvestres Protegidas

AyA: Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados

BANVHI: Banco Hipotecario de la Vivienda

BCCR: Banco Central de Costa Rica

BFV: Bonos Familiares de Vivienda

BID: Banco Interamericano de Desarrollo

Bonos RAMT: Bonos para Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación

CENFI: Centro de Estudios del Negocio Financiero e Inmobiliario

CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

CIT: Colegio de Ingenieros Topográficos

DC: Déficit Cuantitativo

Dclit: Déficit Cualitativo

DEMUCA: Programa de Desarrollo Municipal de Centroamérica

DESAF: Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares

DH: Déficit Habitacional

DHA: Déficit Habitacional Alternativo

EAE: Evaluación Ambiental Estratégica

EETEID: Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada

ENAHQ: Encuesta Nacional de Hogares

FODESAF: Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares

FONAVI: Fondo Nacional de Vivienda

FUNCAS: Fundación de las Cajas de Ahorros

GAM: Gran Área Metropolitana



ICT: Instituto Costarricense de Turismo

IDS: Índice de Desarrollo Social Distrital

IFA: Índices de Fragilidad Ambiental

IFAM: Instituto de Fomento y Asesoría Municipal

IGN: Instituto Geográfico Nacional

IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social en Costa Rica

INAMU: Instituto Nacional de las Mujeres

INCOFER: Instituto Costarricense de Ferrocarriles

INDER: Instituto Nacional de Desarrollo Rural

INEC: Instituto Nacional de Estadística y Censo

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

IPC: Índice de Precios al Consumidor

IPP-MAN: Índice de Precios al Productor Manufacturero

ISBI: Impuesto Sobre Bienes Inmuebles

IVA: Impuesto al Valor Agregado

LPU: Ley de Planificación Urbana

MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería

MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio

MH: Ministerio de Hacienda

MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes

NAU: Nueva Agenda Urbana

NVN: Necesidad de Vivienda Nueva

ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible

OECD: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos

ONT: Órgano de Normalización Técnica



ORAC: Oficinas Regionales de Acueductos Comunales

PIB: Producto Interno Bruto

PNH: Política Nacional del Hábitat

PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

PROCOMER: Promotora de Comercio Exterior de Costa Rica

ProDUS: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

RIVAIOT: Reglamento de Incorporación de la Variable Ambiental en los planes reguladores y otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial

SAGA: Sistema de Apoyo a la Gestión de ASADAS

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental

SFNV: Sistema Financiero Nacional de la Vivienda

SINAC: Sistema Nacional de Áreas de Conservación

SNIP: Sistema Nacional de Inversión Pública

SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial

TEVU: Transición a una Economía Verde Urbana

UCR: Universidad de Costa Rica

UNDRR: Agenda Regional para la Gestión del Riesgo

VID: Vivienda Individual Desocupada

VIO: Vivienda Individual Ocupada

VUI: Ventanilla Única de Inversión

ONU: Organización de Naciones Unidas

TEC: Tecnológico de Costa Rica

UNA: Universidad Nacional de Costa Rica



Índice General

Presentación	ii
Reconocimientos	iv
Reseña de autores	v
Agradecimientos	vi
Siglas y Acrónimos	vii
Índice General	x
Índice de Tablas	xvi
Índice de Figuras	xviii
Introducción General	xxi
Capítulo 1	
Costa Rica: Contexto macroeconómico y su impacto en el Sector Vivienda	1
Introducción.....	2
1.1. Contexto económico global: Incertidumbre comercial anticipa un escenario de menos crecimiento económico	3
1.2. Factores de naturaleza externa se reflejan en bajas presiones inflacionarias	4
1.3. Un mercado cambiario superavitario sigue evidenciando presiones para que la moneda local se aprecie frente al dólar estadounidense	6
1.4. Luego del ajuste asociado con el recrudecimiento inflacionario en 2021 y 2022, las condiciones monetarias y crediticias han tendido a normalizarse y mostrado gran estabilidad.....	9
1.5. Las finanzas gubernamentales enfrentan retos significativos asociados con la coyuntura electoral, un ajuste insuficiente y un entorno económico y financiero cambiante	15
1.6. La economía crece, pero lo hace de manera modesta y con importantes disparidades sectoriales, mientras se recuperan el empleo y los ingresos de las familias	18
Referencias bibliográficas	22

Capítulo 2

Indicadores de vivienda, bonos y construcción 23

Introducción.....	24
2.1. Déficit habitacional	25
2.2. Déficit y distribución espacial	30
2.3. Déficit habitacional y acceso a agua potable	31
2.4. Bonos Familiares de Vivienda.....	39
2.5. Bonos y Crédito.....	44
2.6. Estadísticas de la construcción	50
2.6.1. Construcción residencial, vivienda desocupada e Índice Desarrollo Social....	57
2.6.2. Construcción, crecimiento poblacional y vivienda individual desocupada.	57
2.6.3. Construcción, crecimiento poblacional e Índice de Desarrollo Social	59
2.7. Resumen de resultados	60
Recomendaciones	61
Referencias bibliográficas:	62

Capítulo 3

Vivienda de alquiler: ¿solución o dilema?..... 63

Introducción.....	64
3.1. Metodología	65
3.2. Perspectiva Temporal de la Vivienda de Alquiler en Costa Rica	66
3.2.1. Hogares y regiones	66
3.2.2. Hogares y Vivienda	67
3.2.3. Vivienda de alquiler: Una perspectiva temporal.....	68
3.2.3.1. Vivienda de Alquiler y Vivienda Financiada.....	70
3.2.3.2. Análisis espacial de la vivienda de alquiler	71
3.2.3.3. ¿Dónde se alquila más vivienda en Costa Rica?.....	75
3.2.4. Vivienda de alquiler post COVID-19.....	77

3.2.4.1. Vivienda de Alquiler por quintil de ingreso familiar.....	78
3.2.4.2. Vivienda de Alquiler por edad del tenedor de la vivienda	80
3.2.5. Precios de alquiler de mercado.....	81
3.3. Perspectiva Internacional del Alquiler de Vivienda	82
Conclusiones y Recomendaciones	86
Conclusiones.....	86
Recomendaciones	87
Referencias bibliográficas	90
Capítulo 4	
Los precios del suelo en la GAM.....	91
Resumen	92
Introducción.....	92
4.1 ¿Cómo son los precios del suelo en la GAM?	95
4.1.1 Infraestructura de transporte y precios del suelo: valorización generada en el área de influencia del tren interurbano.....	100
4.1.2. Aporte a la carga tributaria: aporte del suelo a la base imponible del ISBI ...	105
Conclusiones.....	112
Referencias bibliográficas	113
Capítulo 5	
Planes reguladores: propósito, situación actual y una experiencia fallida.....	114
Introducción.....	115
5.1 ¿Qué es un Plan Regulador?	116
5.2 Marco normativo, políticas orientadoras para el desarrollo de los Planes Reguladores y convenios internacionales.	118
5.2.1. Ley de Planificación Urbana	119
5.2.2. Política Nacional del Hábitat (PNH) 2020-2040	121
5.2.3. Marco Internacional.....	121
5.3. Situación de los Planes Reguladores	122

5.3.1. Estado de los Planes Reguladores en Costa Rica.....	126
5.4. La ausencia real de una planificación “por cascada”	128
5.4.1. Situación	128
5.4.2. Materialización del PNDU: pasos clave	130
5.4.2.1. Financiamiento del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.....	130
5.4.2.2. Aprobación política.....	131
5.4.2.3. Validación Ambiental Integrada.....	131
5.4.2.4. Participación y adopción por las municipalidades.....	132
5.4.2.5. Trabajo articulado con MIDEPLAN al apoyarse en la Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada (EETEID).....	132
5.5. Planes reguladores y vivienda	133
5.5.1. Conflictos en el contexto actual	133
5.5.1.1. Tensiones entre interés individual y bien común.....	133
5.5.1.2. Modelos habitacionales y segregación espacial	133
5.5.1.3. Conflictos de instrumentación y ejecución	134
5.5.2. Oportunidades para la integración de vivienda y los planes reguladores	134
5.5.2.1. Replanteamiento de los alcances de la planificación	134
5.5.2.2. Innovación en el diseño habitacional	134
5.5.2.3. Flexibilidad en las normativas: Zonas Prioritarias de Renovación Urbana.....	135
Conclusiones.....	137
Referencias bibliográficas	139
Capítulo 6	
Vivienda: síntesis de la problemática y propuestas de solución.....	140
Introducción.....	141
6.1. Rectoría y Marco Regulatorio	144
6.2. Diseño, Gestión y financiamiento del subsidio para vivienda.....	146

6.3. Financiamiento para familias de ingresos medios	148
Referencias bibliográficas	150
Referencias de Imágenes de maquetación	152
Anexos	153
Anexo 1- Capítulo 2	154
Anexo 2.1. Resumen informaciones sobre problemas con abastecimiento agua potable	154
Anexo 2.2. Lista completa de valores de distrito y construcción.....	163
Anexo 2- Capítulo 5	188
A2. Caso del Plan Ordenamiento Territorial de Pérez Zeledón (2022-2024)	188
A2.1. Antecedentes	188
A2.2. Valoración técnica del POT.....	189
A2. 3. Tensiones con actores locales	191
A2.4. Limitaciones observadas.....	192
A2.5. La contradicción entre interés colectivo y presión sectorial.....	193
A2.6. El caso como síntoma del sistema y lecciones aprendidas	194

Índice de Tablas

Tabla 2.1 Déficit Habitacional en Costa Rica 2015 - 2024	26
Tabla 2.2 Necesidad de vivienda nueva por región, 2024	31
Tabla 2.3 Abastecimiento de agua de la vivienda, 2024	33
Tabla 2.4 Denuncias referentes a problema con agua para consumo humano (2023-2024), por provincia	35
Tabla 2.5 Gestiones de mayor incidencia (AyA, 2024)	36
Tabla 2.6 Resultados en Índice de Calidad de Servicio de Abastecimiento de Agua Potable por ORAC, 2024.....	38
Tabla 2.7 Desglose costos proyectos financiados con BFV.....	41
Tabla 2.8 Desglose costos proyectos financiados con BFV.....	43
Tabla 2.9 Proyección presupuestos FODESAF y recortes 2020 – 2025 (BANHVI).....	44
Tabla 2.10 BFV con crédito (en colones corrientes) 2020 – 2024	45
Tabla 2.11 Permisos de construcción: Viviendas, área y valor de obras	50
Tabla 2.12 Cambio población y m ² de construcción residencial nuevos (2011 -2022) en distritos seleccionados	52
Tabla 2.13 Distritos con menor cantidad de m ² de construcción por persona	55
Tabla 2.14 Distritos con pérdida de población (2011-2022).....	56
Tabla 2.15 Rangos clasificación de VID y m ² construcción por persona	58
Tabla 2.16 Rangos de IDS y m ² de construcción por persona.....	59
Tabla 3.1 Tasa de crecimiento de la formación de hogares en Costa Rica por quinquenios (2010-2024)	67
Tabla 3.2 Comparación inter temporal de la participación de las regiones de planificación en el total de viviendas de alquiler	73
Tabla 3.3 Los diez distritos de área urbana con mayor proporción de vivienda alquilada (2022 vs. 2011).....	76
Tabla 3.4 Los diez distritos de área rural con mayor participación de vivienda alquilada (2022 vs. 2011)	77
Tabla 3.5 Tasa de crecimiento inter quinquenal del número de viviendas de alquiler en Costa Rica	78

Tabla 3.6 Distribución estimada de la vivienda de alquiler por quintiles de ingreso familiar en variación porcentual, nominal y participación dentro del quintil (2022-2024) Q1 a Q3.....	79
Tabla 3.7 Distribución estimada de la vivienda de alquiler por quintiles de ingreso familiar en variación porcentual, nominal y participación dentro del quintil (2022-2024) Q4 y Q5	80
Tabla 3.8 Participación de la vivienda en alquiler por tenedor según edad (2022-2024).....	81
Tabla 3.9 Tenencia habitacional en países de la OECD 2024	83
Tabla 4.1 El Observatorio Inmobiliario del Gran Área Metropolitana	93
Tabla 4.2 Estadísticas descriptivas por zona	99
Tabla 4.3 Municipio de Flores: recaudación efectiva y potencial del ISBI alrededor del 2023.	109
Tabla 5.1 Atribuciones y competencias del sistema de ministerios e instituciones en materia de planificación urbana en Costa Rica.....	119
Tabla 5.2 Acuerdos internacionales relacionados con el desarrollo urbano y Territorial.....	122
Tabla 5.3 Resumen de problemáticas y soluciones planteadas	123
Tabla 6.1. Caso Chile: subsidio al alquiler en el municipio de Recoleta en Santiago de Chile.....	146
Tabla 6.2. Caso Colombia Mi Ahorro, Mi Hogar	146
Tabla 6.3. Caso del Bono Social Soberano del Gobierno del Ecuador.....	148

Índice de Figuras

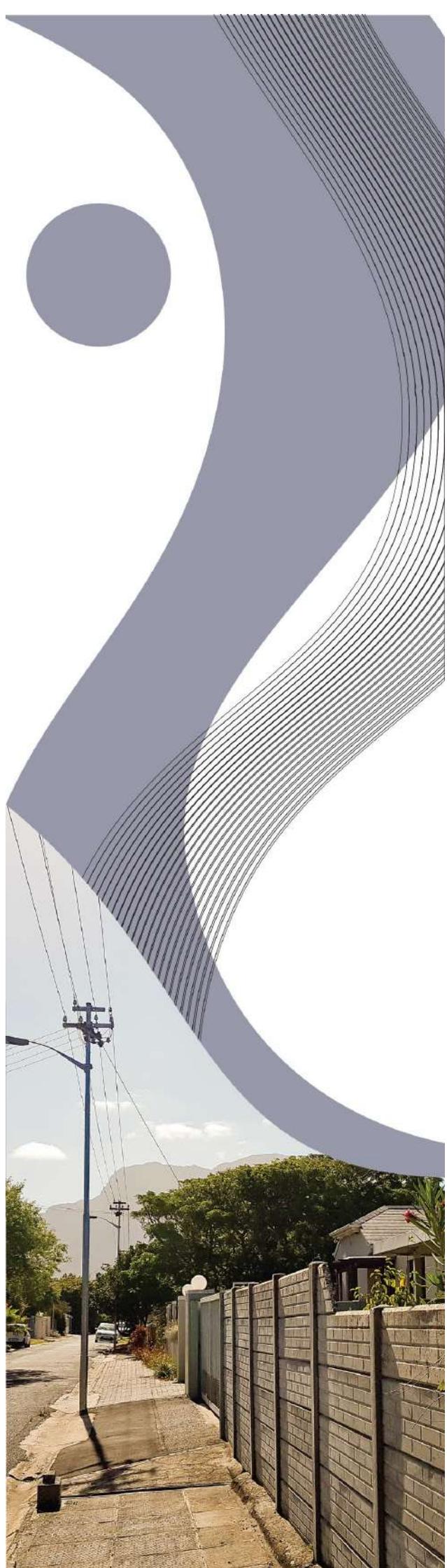
Figura 1.1. Índice de Precios al Consumidor y de Precios al Productor de Manufacturas (Variación interanual %)	4
Figura 1.2 Índice de Precios de Insumos para la Construcción (Variación interanual %)	6
Figura 1.3 Tipo de cambio promedio en MONEX (Colones por US\$. Promedio ponderado diario)	7
Figura 1.4 Principales balances externos (En millones de US\$. Acumulados de 12 meses)	8
Figura 1.5 Tasa de interés activa y pasiva promedio en moneda local (Interés anual %)	10
Figura 1.6 Tasa de interés activa y pasiva promedio en moneda extranjera	10
Figura 1.7 Tasas de interés promedio en moneda local y extranjera de las operaciones de crédito hipotecario (Interés anual %)	12
Figura 1.8 Crédito al sector privado otorgado por el sistema financiero (Variación anual %. Excluye efecto cambiario)	13
Figura 1.9 Crédito para construcción, vivienda y consumo otorgado por el sistema financiero (Variación anual %. Incluye efecto cambiario)	14
Figura 1.10 Resultado primario, financiero y ahorro corriente del Gobierno Central (Como % del PIB)	15
Figura 1.11 Gastos presupuestados y ejecutados del Banco Hipotecario de la Vivienda (Como % del PIB)	17
Figura 1.12 Producto Interno Bruto e Ingreso Nacional Disponible (Variación anual %. En términos reales)	19
Figura 1.13 Índice Mensual de Actividad Económica: Construcción pública y privada (Índice Enero 2019=100. Serie tendencia ciclo)	20
Figura 1.14 Fuerza de trabajo, ocupados y desocupados (En miles de personas. Trimestres móviles terminados en el mes indicado)	21
Figura 2.1 Hogares y vivienda individual ocupada 2015 -2024	25
Figura 2.2 Crecimiento de los hogares 2015 – 2024	28
Figura 2.3 Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo y Componentes, 2010-2024	29
Figura 2.4 BFV por año: según totales y totales con crédito 2015 - 2024	45
Figura 2.5 Bono Familiar de Vivienda con Crédito por año por región	46
Figura 2.6 Distribución espacial de los bonos con crédito en porcentaje.	47

Figura 2.7 Distribución espacial del monto promedio de créditos respecto a bonos con crédito.	48
Figura 2.8 Cantones con mayor y menor monto de créditos con BFV.....	49
Figura 2.9 Criterios y grupos de distritos para el análisis	53
Figura 2.10 Porcentaje de vivienda desocupada versus m ² habitacionales por persona	58
Figura 2.11 Índice de Desarrollo Social versus m ² habitacionales por persona	60
Figura 3.1 Total de Viviendas Ocupadas con respecto al Total de Hogares y Variación Neta de los cambios anuales en Costa Rica (2011-2024).....	68
Figura 3.2 Total de viviendas ocupadas en el país y participación de las viviendas propias, en alquiler y financiadas en Costa Rica (2010-2014)	69
Figura 3.3 Variación del Total de Viviendas Ocupadas con respecto a la Variación de las Viviendas de Alquiler en Costa Rica (2010-2024).....	70
Figura 3.4 Variación de la vivienda de alquiler con respecto a la variación de las viviendas financiadas en Costa Rica (2011-2024).....	71
Figura 3.5 Participación de la vivienda en alquiler por región de planificación.....	72
Figura 3.6 Total de viviendas de alquiler, de viviendas financiadas y multiplicador de la proporción de vivienda alquilada sobre vivienda con crédito en Costa Rica (2010-2014)....	75
Figura 3.7 Evolución comparativa del IPC y del Indicador de Alquiler de Vivienda (dic 2021 – abril 2025)	82
Figura 3.8 Porcentaje de jóvenes viviendo con sus padres y vivienda de alquiler en países de la OECD (2022).....	85
Figura 4.1. Histograma del valor del suelo 2020-2025 (en logaritmo natural del precio, US\$/m ²)	96
Figura 4.2 Extrapolación Kriging ordinario, valor del suelo 2021-2025 (US\$/m ²).....	97
Figura 4.3 Zonas especiales seleccionadas para analizar la distribución espacial de los precios del suelo en la GAM.	98
Figura 4.4 Extrapolación Kriging ordinario, cambios en el valor del suelo 2021-2025 (US\$/m ²)	100
Figura 4.5 Selección de tramos de línea y estaciones para la estimación del efecto proximidad al tren interurbano en los precios del suelo del GAM	103
Figura 4.6 Variación promedio de valores del suelo y ajuste de regresión discontinua local estimado (con todos los datos)	104



Figura 4.7 Comparación de precios entre estimaciones de valor de mercado del suelo y las zonas homogéneas de valor fiscal para el municipio de Flores. 2025 (US\$/m ²).....	110
Figura 5.1 Estado de los planes reguladores por cantón.....	126
Figura 5.2 Porcentaje de planes reguladores actualizados.	126
Figura 5.3 Estado actual de planes reguladores por cantón.....	127
Figura Anexo 1. Resumen informaciones sobre problemas con abastecimiento agua potable	154
Figura Anexo 2. Lista completa de valores de distrito y construcción.....	163
Figura Anexo 3. Valoración de factores del sistema de planificación urbana en Costa Rica	194

Introducción General



El presente informe: Balance y Tendencias del Sector correspondiente al año 2024, aborda diversos aspectos relacionados con el sector urbano, vivienda y asentamientos humanos en Costa Rica, poniendo de manifiesto los retos y desafíos que enfrentamos como país en este ámbito. Tras haber superado los efectos adversos de la pandemia de COVID-19 y con el contexto macroeconómico que comienza a mostrar signos de recuperación, es crucial evaluar el estado del sector vivienda y su potencial en impulsar el desarrollo social y económico. A lo largo de los diferentes capítulos que componen el informe, se presentan datos precisos que contribuyen a comprender el panorama del sector al cerrar el año 2024.

De acuerdo con el contexto macroeconómico expuesto en el capítulo 1, la economía costarricense ha exhibido un crecimiento moderado del 4,3% en 2024, aunque con menos intensidad que el año anterior. Este incremento se ha visto acompañado de mejoras en el mercado laboral y una disminución en las presiones inflacionarias, permitiendo una política monetaria más neutral. Sin embargo, a pesar de un entorno crediticio más favorable y una caída en las tasas de interés, el sector vivienda muestra señales de rezago en la demanda, particularmente en un contexto donde el crecimiento de los préstamos para vivienda no ha igualado al de otras formas de crédito.

En el capítulo 2, se revisa el déficit habitacional (DH), el cual presenta una

leve tendencia hacia la baja, aunque todavía refleja una necesidad significativa de soluciones de vivienda. La evolución del DH revela que, si bien ciertos indicadores han mejorado, el país aún enfrenta un déficit cuantitativo de casi 150.000 unidades. La entrega de Bonos Familiares de Vivienda (BFV) ha disminuido drásticamente, sugiriendo problemas en el acceso a financiamiento adecuado y evidenciando desigualdades en la distribución de estos recursos, ya que la Región Central concentra una proporción desproporcionada de la población y del déficit habitacional, lo que no se corresponde con la distribución de los bonos otorgados.

El capítulo 3 evalúa el acceso al mercado de vivienda en alquiler, destacando un cambio en las preferencias habitacionales entre jóvenes, quienes se enfrentan a la realidad de precios de vivienda en propiedad inalcanzables. A medida que la demanda de alquiler crece, especialmente en un contexto post pandémico, es necesario reorientar las políticas públicas para abordar la vivienda en alquiler como una alternativa viable y adecuada para muchos hogares costarricenses.

El capítulo 4 se centra en la dinámica de los precios del suelo en la Gran Área Metropolitana (GAM), presentando un análisis que revela distintas variaciones de acuerdo con la ubicación y a la infraestructura. Los precios del suelo han experimentado un incremento, especialmente en áreas céntricas, lo cual plantea desafíos para la



planificación urbana equitativa y accesible.

El capítulo 5 aborda la situación de los Planes Reguladores, rasgo esencial para la ordenación del territorio. A pesar de contar con normativas establecidas, se detecta una falta de actualización y coherencia en su implementación, lo que limita su efectividad en guiar el desarrollo urbano de manera sostenible. Las tensiones entre el desarrollo individual y el bien común subrayan la necesidad de reformar estos instrumentos para garantizar una gestión territorial que beneficie a la población en su conjunto.

Finalmente, el capítulo 6 ofrece una síntesis de la problemática, para, a partir de ahí, proponer un conjunto de alternativas de solución en el sector vivienda, identificando los retos significativos que enfrentan los grupos más vulnerables en el acceso a soluciones habitacionales adecuadas. La disminución del gasto en inversión social entre 2019 y 2024, junto con un notable déficit habitacional, pone de manifiesto la urgencia de abordar la situación con un enfoque integral. Se presentan propuestas organizadas en

temas clave, como el fortalecimiento del sistema de financiamiento, la revisión de subsidios y la implementación de modelos de acceso a vivienda para grupos específicos. Este capítulo enfatiza que invertir en soluciones habitacionales no solo es un derecho fundamental, sino que también puede catalizar el crecimiento económico y mejorar diversos indicadores sociales, resaltando la importancia de un compromiso colaborativo y estratégico entre diferentes actores en el sector.

Este informe se presenta por quinto año consecutivo como un llamado a la acción a todos los actores involucrados en los sectores vivienda y desarrollo territorial para que se implementen políticas sólidas y coordinadas que respondan a la diversidad de necesidades del sector vivienda, territorio y urbanismo, buscando no solo mejorar el acceso a una vivienda adecuada, sino también generar empleos y fortalecer el tejido social del país.

Capítulo 1

Costa Rica: Contexto macroeconómico y su impacto en el Sector Vivienda

José Luis Arce Durán

1



Introducción

Aspectos generales. El contexto en que se ha desenvuelto la economía costarricense durante 2024 y los primeros meses de 2025, en términos generales, puede caracterizarse como favorable; en especial si se le compara con las condiciones que imperaron en momentos en los que shocks negativos de magnitudes considerables, como el asociado con la pandemia por COVID-19 y el resurgimiento de las presiones inflacionarias a nivel planetario entre 2021 y 2022, deterioraron sustancialmente las condiciones internas.

De esta forma, mientras la economía crece de manera moderada – no muy lejos del crecimiento estructural o potencial de largo plazo –, las condiciones del mercado de trabajo como empleo e ingresos, han mejorado.

Las presiones inflacionarias se han moderado de manera notable y esto ha permitido que la política monetaria retorne a su postura neutral lo que ha facilitado que los tipos de interés se reduzcan en el sistema bancario mejorando las condiciones financieras y crediticias internas.

En el mercado cambiario, cambios estructurales significativos a lo largo de

las últimas décadas han conducido a que persistan presiones para que la moneda local se aprecie frente al dólar estadounidense y que, luego pueda depreciarse ante los shocks negativos, el tipo de cambio nominal se reduzca en línea con las condiciones de oferta y demanda en el mercado cambiario, y mantenga sus niveles de equilibrio de largo plazo.

En materia fiscal, aunque el proceso de ajuste iniciado en 2018 fue exitoso reduciendo los desequilibrios presupuestarios, hoy luce insuficiente para conducir a una mayor reducción del nivel de endeudamiento gubernamental.

Entre tanto, los presupuestos gubernamentales han estado sujetos – y lo estarán aún más en los próximos meses – a las tensiones políticas y electorales usuales, lo que pone en entredicho el futuro del proceso de consolidación fiscal.

Proceso que, además, se ha ejecutado con muy poca atención a los efectos de los recortes irreflexivos en componentes de gasto cruciales como es el caso de los presupuestos en educación, salud, protección social y, por supuesto, vivienda.

1.1. Contexto económico global: Incertidumbre comercial anticipa un escenario de menos crecimiento económico

Como sucede con cualquier país pequeño y muy vinculado al resto del mundo a través de canales comerciales y financieros, lo que acontezca en el exterior determina fuertemente a la macroeconomía, las condiciones financieras locales y las distintas actividades productivas, entre ellas, por supuesto, la construcción de vivienda.

De esta forma, los principales rasgos del 2024 y los primeros meses del 2025 desde la perspectiva externa, pueden resumirse en:

El ritmo inflacionario externo y las presiones alcistas sobre las cotizaciones en los mercados internacionales de las principales materias primas continuaron moderándose, o incluso en algunos casos significativos como el de los hidrocarburos, se revirtieron desde la segunda mitad del 2022. Desde entonces se ha observado a nivel global, una moderación paulatina pero constante en el ritmo de crecimiento del nivel general de precios impulsada, principalmente, por las reducciones en las cotizaciones internacionales de algunas de las principales materias primas.

En un contexto en que los riesgos inflacionarios lucen controlados, la política monetaria, que con el alza en el ritmo de crecimiento de los precios se tornó muy restrictiva, ha comenzado a relajarse por una situación de neutralidad. En el caso de los Estados Unidos, este proceso inició en septiembre de 2024, pero se ha detenido, particularmente como consecuencia de la incertidumbre generada por la política comercial adoptada por la administración Trump.

En este contexto, las condiciones financieras han empezado a mejorar, lo que se refleja en menores tipos de interés y rendimientos de activos financieros de corto plazo, particularmente, en los mercados financieros internacionales. Sin embargo, nuevamente la incertidumbre global asociada con los efectos del nuevo proteccionismo estadounidense y la débil posición fiscal del gobierno federal estadounidense ha elevado las tasas de largo plazo, deteriorando el acceso a financiación y crédito de empresas, familias y gobiernos a nivel global.

La disminución de las presiones inflacionarias se dio en un contexto en el que, si bien las políticas monetarias se tornaron prácticamente muy restrictivas a nivel planetario, esto no ha significado una reducción importante en el crecimiento económico o de la demanda a nivel global. Particularmente, en el caso de los Estados Unidos – principal socio comercial costarricense – el crecimiento económico ha sido favorable en 2023 y 2024, registrando tasas de crecimiento de la producción, en términos reales, cercanas al 3% en cada uno de esos años.

Sin embargo, a pesar de que los principales rasgos del desempeño de la economía global han sido favorables en 2024 y en los primeros meses de 2025, la política comercial de la administración Trump ha elevado la protección arancelaria de manera

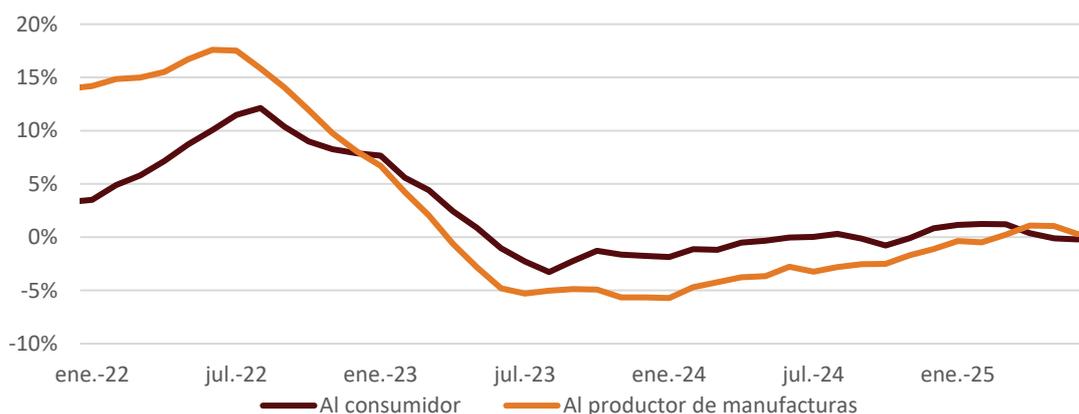
significativa e introducido altas dosis de incertidumbre a nivel global lo que anticipa una moderación en el ritmo de crecimiento económico estadounidense y mundial, particularmente más intenso en aquellas regiones o países con mayores vínculos comerciales con el mercado estadounidense.

Esto implica que pese a los buenos resultados recientes, las perspectivas macroeconómicas para los próximos meses son menos favorables en particular en materia de crecimiento de la producción y la demanda a nivel global, lo que afectará directamente a las actividades de exportación de bienes y servicios, que además, se verán impactadas por los efectos sobre la asignación de recursos y las cadenas de valor globales asociados con las nuevas tasas arancelarias impuestas por los Estados Unidos y toda la incertidumbre generada en torno a ellas.

1.2. Factores de naturaleza externa se reflejan en bajas presiones inflacionarias

Las presiones inflacionarias siguen mostrando moderación, de manera que los precios internos han mostrado gran estabilidad durante el 2024 y el primer semestre de 2025. De esta forma, los Índices de Precios al Consumidor (IPC) y al Productor de Manufacturas (IPP-MAN) registraron variaciones porcentuales de 0,84% y -1,11%, respectivamente durante el año 2024 (**Figura 1.1**). Mientras que, al mes de junio de 2025, registraban variaciones acumuladas durante el año de -0,83% y 1,34%, respectivamente.

Figura 1.1. Índice de Precios al Consumidor y de Precios al Productor de Manufacturas (Variación interanual %)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica y del Instituto Nacional de Estadística y Censos.

La estabilidad de precios que ha caracterizado a la economía costarricense en los últimos meses no está relacionada con factores de demanda internos – pues tanto la actividad económica, el gasto interno, el empleo y los ingresos de los hogares han mostrado un crecimiento moderado en los últimos 18 meses (ver sección sobre el

comportamiento de la actividad económica y la demanda interna en este mismo documento); sino que, fundamentalmente, con condiciones externas que han continuado alimentando la caída en las cotizaciones internacionales de algunas de las principales materias primas, sobresaliendo la caída de precios de los hidrocarburos.

De esta forma, por ejemplo, el Índice de Precios de Materias Primas Importadas que calcula el Banco Central de Costa Rica (BCCR) registra una caída en los precios de las compras externas de este tipo de bienes de -11,68% en el 2024 y de -1,61% en los primeros cinco meses de 2025.

Como las causas de la baja inflación no están asociadas con un debilitamiento significativo de la demanda interna – lo que activaría las apreensiones y temores usuales de caer en un escenario deflacionario – sino que se deben fundamentalmente por las condiciones de los mercados internacionales de las materias primas y por un entorno externo caracterizado por muy bajas presiones inflacionarias, no es probable que la reacción del Banco Central ante esta situación sea una política más expansiva, es decir, un relajamiento en las condiciones monetarias y reducciones en la tasa de política monetaria.

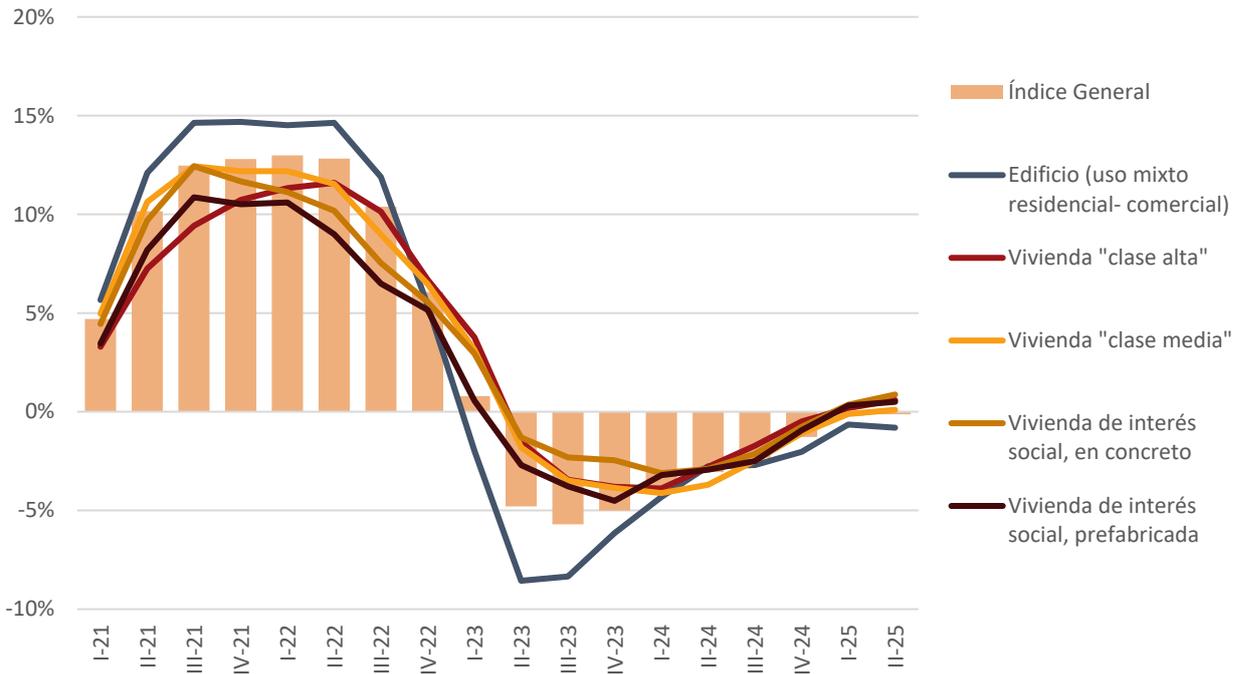
El comportamiento de las cotizaciones de las materias primas a nivel global también se ha reflejado en los precios de los insumos para la construcción en el mercado interno y, de esta forma, ha influido sobre las condiciones de oferta en este mercado. Se resalta especialmente el impacto sobre uno de los componentes clave de los costos de las edificaciones como lo son los insumos o materiales de construcción.

Así, como se observa en la **Figura 1.2** los precios de los insumos para la construcción cayeron, en el 2024 en un -1,3% (-5,0% en 2023) y se mantuvieron sin cambios durante el primer semestre de 2025, período en el que aumentaron apenas 0,2%.

Este comportamiento se replica, en términos generales, en los diferentes tipos de construcciones cuyos insumos son incluidos en el Índice. Por ejemplo, en el caso de la vivienda de “clase alta” y “clase media” los precios cayeron, en 2024, -0,5% y -1,1%, respectivamente (-3,8% y -3,9% en 2023, en cada uno de los casos); en tanto que aumentaron ligeramente en el primer semestre de este año con crecimientos de 0,7% y 0,3%, respectivamente.

En el caso de las viviendas de interés social, tanto en concreto como en material prefabricado, los precios de los insumos disminuyeron -0,8% y -0,9%, respectivamente el año anterior; mientras que, durante el primer semestre de 2025, se recuperaron 1,0% y 0,8%, respectivamente.

Figura 1.2 Índice de Precios de Insumos para la Construcción (Variación interanual %)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Los salarios mínimos en el sector de la construcción aumentaron 2,0% en el 2024 y 2,4% en el primer semestre de 2025, luego de registrar un aumento mucho más intenso en el 2023.

1.3. Un mercado cambiario superavitario sigue evidenciando presiones para que la moneda local se aprecie frente al dólar estadounidense

Los excesos de oferta en el mercado de divisas han continuado alimentando presiones que, aunque más moderadas que en años anteriores, conducen a un fortalecimiento del valor del colón frente al dólar estadounidense. Por lo tanto, en el 2024, el tipo de cambio promedio en MONEX cayó -2,3% y pasó de 523,46 colones por US\$ en diciembre de 2023 a 511,27 colones por US\$ a finales del año (en el 2023, la caída en el precio de la divisa estadounidense fue de -12,4%).

Este comportamiento continuó presentándose, aunque con mucho menor intensidad, durante el primer semestre de 2025, donde nuevamente el tipo de cambio nominal cayó -1,0% adicional, ubicándose en 506,23 colones por US\$.

Figura 1.3 Tipo de cambio promedio en MONEX (Colones por US\$. Promedio ponderado diario)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Conviene advertir que los excesos de oferta señalados corresponden a las transacciones habituales de cambio de moneda que se realizan ante los intermediarios cambiarios regulados por parte de empresas y familias, es decir, se trata de transacciones relacionadas con el sector privado local.

En el 2024, las transacciones de compra de divisas realizadas ante los intermediarios cambiarios (oferta) ascendieron a US\$33.938 millones y superaron a las transacciones de venta de US\$ (demanda) que en el mismo período representaron US\$27.113 millones, de forma que, estas operaciones de compra y venta de divisas condujeron a un exceso de compras sobre ventas de US\$ de US\$6.826 millones en el año.

Esta situación superavitaria se mantuvo en los primeros meses de este año de forma que, entre enero y junio de 2025, las compras y ventas de divisas en los intermediarios cambiarios ascendieron a US\$17.148 millones y US\$13.474 millones, lo que implicó un exceso de oferta del orden de US\$3.673 millones en ese lapso, alrededor de 7,2% mayor que el registrado en el primer semestre de 2024.

Estos excesos de oferta, más allá de los originados por el comportamiento estacional de la oferta y la demanda de divisas, tienen su origen, principalmente, en el buen desempeño del sector externo, el cual se ha caracterizado por el crecimiento sostenido de las exportaciones de bienes y servicios, y especialmente, del valor agregado y de los ingresos de divisas asociados con los pagos a factores locales, que ha reducido sustancialmente los desequilibrios externos.

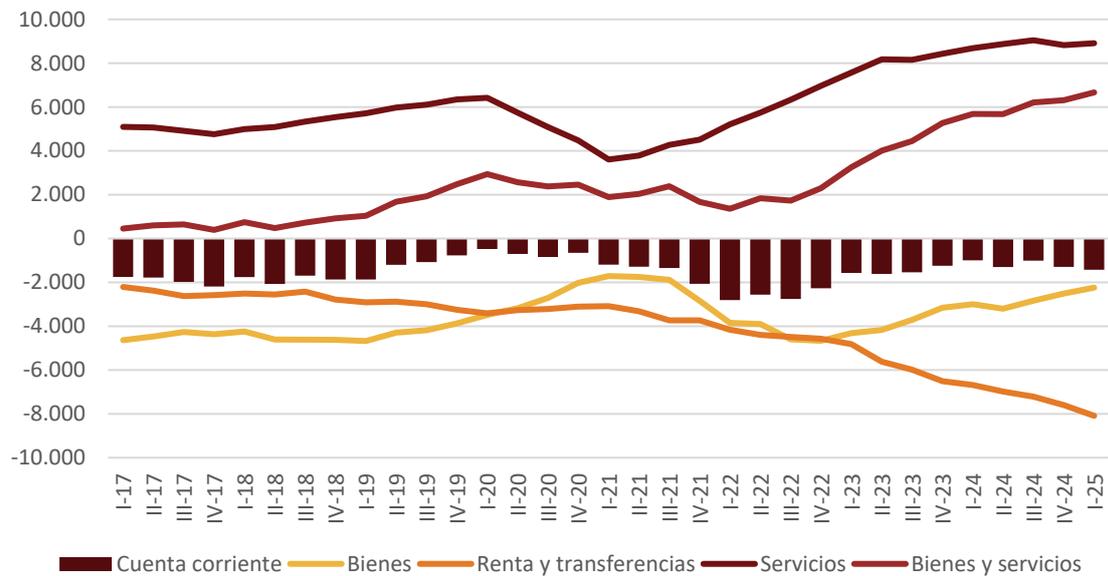
De esta forma, por ejemplo, las exportaciones de bienes y servicios continuaron creciendo durante el 2024, alcanzando US\$36.770 millones, lo que representa un aumento de 9,2% con respecto al valor colocado en el exterior en el 2023 (de dicho

monto US\$20.656 millones corresponden a bienes y US\$16.114 millones a servicios incluyendo turismo y servicios empresariales).

Durante el primer trimestre de 2025, las exportaciones de bienes y servicios continuaron creciendo hasta los US\$9.950 millones, lo que representa un aumento de 7,7% con respecto a los valores exportados en el primer trimestre de 2024.

El crecimiento sostenido de las exportaciones sumado al efecto de las bajas presiones inflacionarias externas sobre el valor de las importaciones han contribuido a que se reduzcan – en el corto plazo, pero también en términos estructurales – los desequilibrios externos: no sólo la balanza comercial de bienes y servicios se ha tornado superavitaria, sino que además el déficit en cuenta corriente se ha mantenido contenido y ha resultado fácilmente financiable con los movimientos de capital externos, principalmente, los relacionados con la inversión extranjera directa.

Figura 1.4 Principales balances externos (En millones de US\$. Acumulados de 12 meses)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

De acuerdo con esta perspectiva, los niveles que registra el precio de la divisa estadounidense en el mercado cambiario local no parecen estar desalineados de manera significativa. En otras palabras, la moneda local no parece estar ni sobrevaluada ni subvaluada, ni podría asociarse con un esfuerzo premeditado de la

autoridad monetaria de validar un nivel particular de tipo de cambio con su intervención en el mercado cambiario.¹

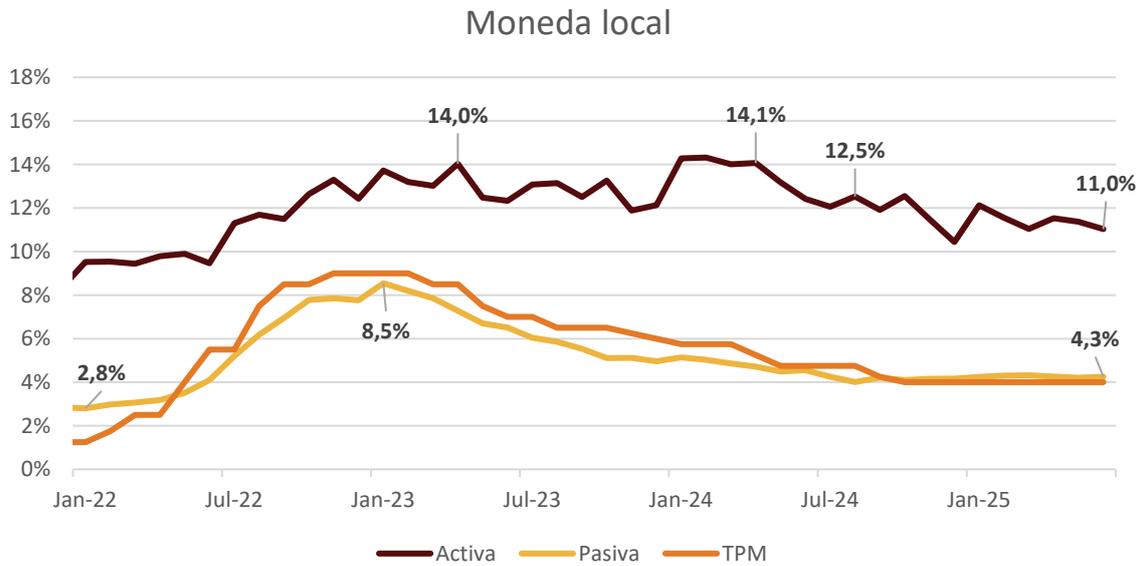
Esta conclusión es clave desde la perspectiva macro financiera, porque implica que las condiciones de estabilidad cambiaria parecen ser el escenario más probable a futuro y, por lo tanto, las expectativas de los agentes económicos sobre el comportamiento futuro del tipo de cambio y de la inflación local incorporan esta percepción y, contribuyen a escenarios de estabilidad en las condiciones financieras y crediticias locales (ver sección sobre estos temas adelante).

1.4. Luego del ajuste asociado con el recrudescimiento inflacionario en 2021 y 2022, las condiciones monetarias y crediticias han tendido a normalizarse y mostrado gran estabilidad

Las condiciones financieras y crediticias locales se han mantenido favorables: la Tasa Política Monetaria empezó a reducirse a inicios del 2023, hasta ubicarse alrededor del 6,0% al finalizar dicho año, 4,0% al finalizar el 2024 y, nuevamente reducirse a mediados de julio de 2025 hasta 3,75%. El detalle puede observarse en la **Figura 1.5** para el caso de la moneda local y la **Figura 1.6** para la moneda extranjera.

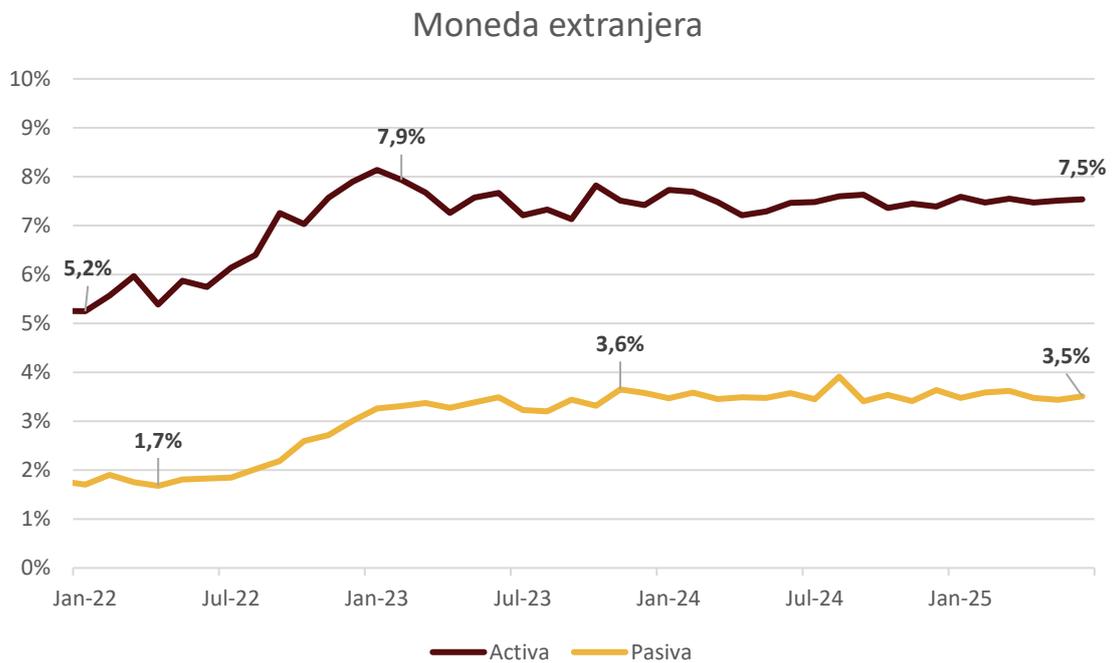
¹ De esta forma, durante el 2024, el Banco Central de Costa Rica intervino adquiriendo alrededor de US\$2.531 millones, unos US\$1.140 millones menos que en 2023. En contraste, en los primeros seis meses de 2025, la participación de la autoridad monetaria en el mercado condujo a ventas netas de divisas del orden de poco más de US\$65 millones. Una reducción considerable vinculada principalmente con menores excesos de oferta en las transacciones privadas en el mercado y una demanda extraordinaria de divisas por parte del gobierno central asociada con la compra de divisas con el fin de enfrentar vencimientos de deuda gubernamental en moneda extranjera (la demanda de divisas del sector público no bancario pasó de US\$1.931 millones en el primer semestre de 2024 a US\$3.021 millones en los primeros seis meses de 2025).

Figura 1.5 Tasa de interés activa y pasiva promedio en moneda local (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Figura 1.6 Tasa de interés activa y pasiva promedio en moneda extranjera



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

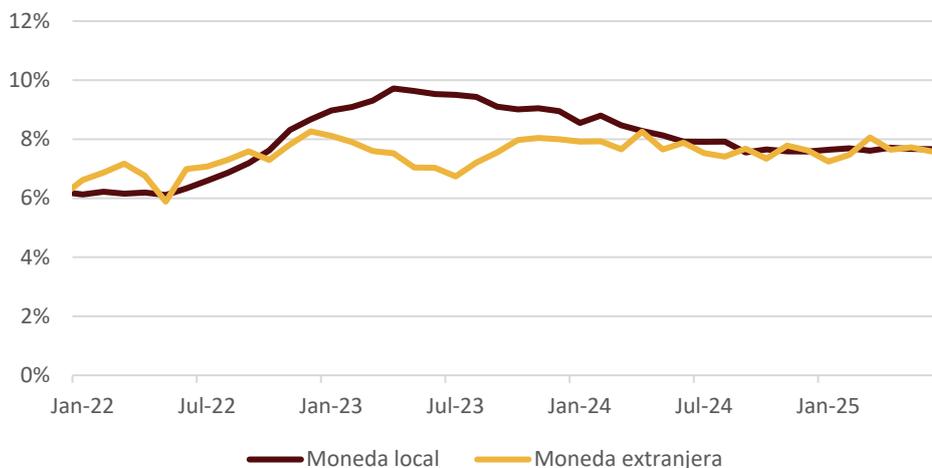
Como es natural, las tasas de depósito y crédito en el sistema bancario local respondieron a estos cambios en las condiciones financieras propiciadas por las modificaciones en la política monetaria. Las tasas de depósito en moneda local se redujeron desde niveles cercanos al 8,5% a inicios de 2023, hasta alrededor de 4% en el segundo semestre de 2024, manteniéndose en esos niveles en el I semestre del 2025 tal como se observa en la **Figura 1.7**.

Las tasas de préstamo – que aumentaron con el alza en el costo de los fondos de los intermediarios financieros – se han reducido en los últimos meses; sin embargo, el margen de intermediación se ha mantenido elevado, lo cual implica que las tasas activas no se han reducido en todo el margen que abre la caída en los costos de fondos debido a un conjunto de factores que incluye desde la menor competencia en la intermediación financiera en moneda local, los altos costos de operación de los participantes en este segmento del mercado financiero hasta cambios regulatorios que implican la necesidad de generar mayores beneficios operativos con el fin de cubrir mayores requerimientos patrimoniales y estimaciones crediticias.

En moneda extranjera, por el contrario, tanto las tasas de depósito como las de crédito en el sistema bancario se han mantenido muy estables, incluso respondiendo de manera muy tenue a los aumentos que se observaron en los costos de financiación a nivel global durante 2022.

Este fenómeno inusual dado por tipos en moneda extranjera en la banca local que no aumentan con los internacionales y aun menores que lo que se observan en el exterior, fue el resultado de las políticas de gestión de deuda gubernamentales que condujeron a elevados niveles de financiación externa para enfrentar amortizaciones en US\$, que al ser refinanciada en los mercados de capital globales o con préstamos de instituciones multilaterales no encontraron opciones diferentes para mantener estos recursos que depósitos en los bancos locales, generando con ello una elevada liquidez en moneda extranjera en los intermediarios locales, y llevando a mantener tasas de captación y de crédito bajas a pesar del contexto externo.

Figura 1.7 Tasas de interés promedio en moneda local y extranjera de las operaciones de crédito hipotecario (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

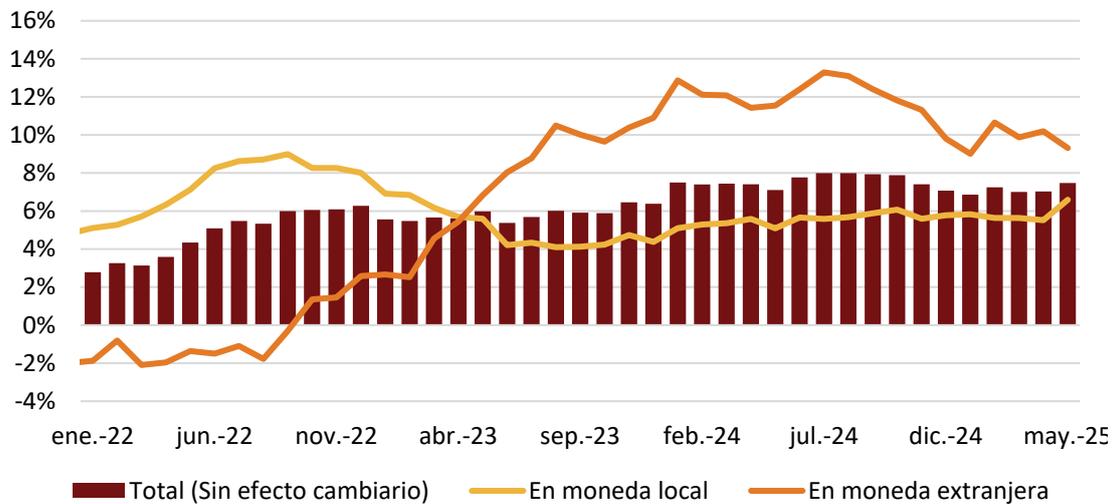
En el caso de las operaciones de préstamo hipotecario, los tipos de interés han mostrado un comportamiento similar, aunque, por la naturaleza de estas operaciones, los niveles de las tasas son menores que el promedio.

Desde mediados de 2023, los costos financieros de los créditos hipotecarios y de vivienda se han reducido, especialmente, en moneda local y, desde el segundo semestre de 2024, se han mantenido estables, como se presenta en la **Figura 1.8**.

Debe observarse que, aunque estos niveles son menores que los máximos registrados a mediados de 2023, aún están por encima de las tasas vigentes antes de los aumentos en 2022.

Las condiciones de liquidez del sistema bancario y la reducción paulatina en los tipos de interés permitieron que el crédito bancario continuara experimentando tasas de crecimiento relativamente altas.

Figura 1.8 Crédito al sector privado otorgado por el sistema financiero (Variación anual %. Excluye efecto cambiario)

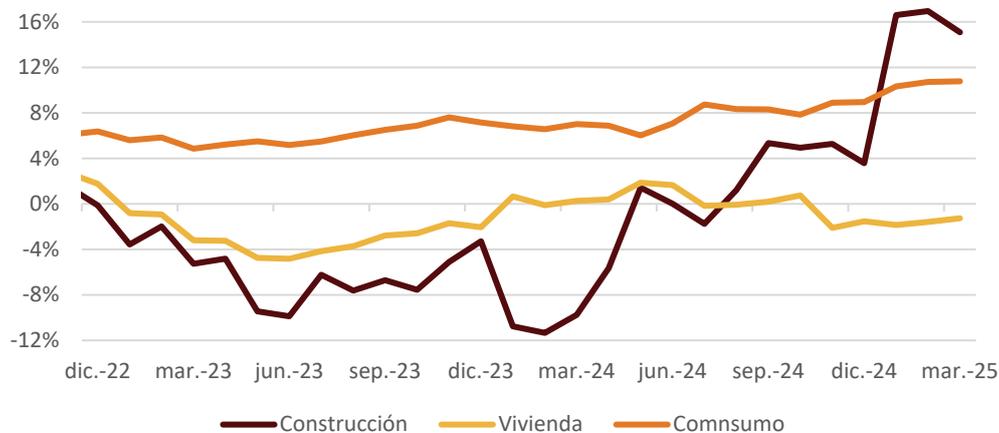


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

El crédito al sector privado se mantuvo creciendo a tasas superiores al 6,0% interanual (excluyendo el efecto de las variaciones en el tipo de cambio del saldo de las operaciones en moneda extranjera), principalmente por la aceleración de las colocaciones de préstamos en moneda extranjera orientados en su gran mayoría a la financiación de empresas.

En colones, los aumentos en los tipos de interés tendieron a ralentizar el crecimiento de las colocaciones, pero en los últimos meses la baja en los costos de financiación y la recuperación de la demanda interna se han traducido en un aumento en la velocidad de colocación en dicha moneda. Debe destacarse que, en el caso de las operaciones en colones, predominan los préstamos a los hogares tanto para financiar consumo como vivienda.

Figura 1.9 Crédito para construcción, vivienda y consumo otorgado por el sistema financiero (Variación anual %. Incluye efecto cambiario)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

A pesar de las mejores condiciones crediticias que han caracterizado los últimos meses, la colocación de préstamos para vivienda ha mostrado un bajo ritmo de crecimiento, en particular cuando se le compara con el que han mostrado las operaciones de préstamo corporativo y de consumo.²

En ausencia de *shocks* de naturaleza interna o externa – sean positivos o negativos – es poco probable que las condiciones financieras y crediticias se modifiquen significativamente.

Bajos ritmos de inflación y un tipo de cambio estable que refleja las condiciones de oferta y demanda en el mercado de divisas y una política monetaria neutral contribuirían de manera significativa a este resultado; el que a su vez permitiría que se mantengan las condiciones de liquidez en la banca que permita un crecimiento sostenido del crédito, en particular del entregado en moneda local.

En este sentido, las condiciones crediticias y de tipos de interés lucen favorables, incluso para el sector de la construcción y para el financiamiento de la adquisición de vivienda residencial.

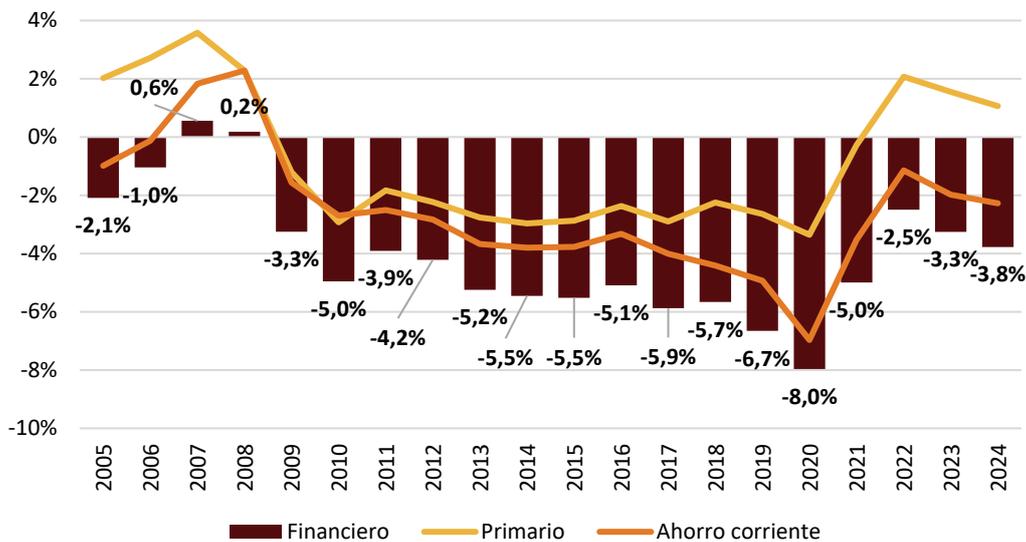
² En el gráfico, el saldo de las operaciones de vivienda está expresado en colones e incluye el efecto de las variaciones en el tipo de cambio. Debe tenerse en cuenta que una buena parte del crédito para vivienda es otorgada en moneda extranjera (cerca del 40%), por lo tanto, la baja tasa de crecimiento que se observa en el gráfico está influenciada por la apreciación nominal del colón. Si se excluye dicho efecto, el saldo de los préstamos para vivienda en el sistema financiero local crece a un ritmo de entre 2% y 4%, por debajo de la tasa a la que se expande el crédito total al sector privado que se ha ubicado entre 6% y 8%.

1.5. Las finanzas gubernamentales enfrentan retos significativos asociados con la coyuntura electoral, un ajuste insuficiente y un entorno económico y financiero cambiante

Con la aprobación de la Ley 9635 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas en diciembre de 2018 inició un proceso de ajuste en los presupuestos públicos luego de un largo período de deterioro, altos déficits y aumento insostenible de la deuda gubernamental.

Las reformas y el proceso de ajuste han resultado exitosos en términos de reducir el déficit gubernamental y mejorar las condiciones de financiación de los presupuestos gubernamentales. No obstante, a pesar de estos favorables resultados, el proceso de ajuste con más de 6 años del inicio de su implementación, hoy luce insuficiente para consolidar una reducción más significativa del endeudamiento gubernamental en términos de la producción interna. Además, ha sido ejecutado con poquísima atención a los efectos de los recortes en el gasto social y de inversión, expediente al que, como tantas veces en el pasado, se ha recurrido con el fin de equilibrar las finanzas gubernamentales.

Figura 1.10 Resultado primario, financiero y ahorro corriente del Gobierno Central (Como % del PIB)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Ministerio de Hacienda.

De esta forma, luego de déficits presupuestarios superiores al 5% del PIB entre 2013 y 2021 que contribuyeron a la acumulación de una significativa deuda gubernamental, los efectos de la reforma de 2018 y la normalización de las condiciones económicas luego del shock pandémico condujeron a un déficit de 2,5% del PIB en 2022, tal como se puede observar en la **Figura 1.10**.

No obstante, diversos factores condujeron en 2023 y en 2024 a un deterioro de los balances fiscales. Por una parte, quedaron atrás los efectos de leyes especiales que llevaron ingresos de naturaleza no tributaria a las arcas gubernamentales de manera temporal durante la pandemia, al mismo tiempo que las reformas de 2018 entregaban todo su potencial generador de recaudación impositiva.

Como si esto no fuera poco, la desaceleración del gasto interno – producto del shock externo adverso asociado con el aumento en los precios de las materias primas – y la apreciación nominal del colón redujeron el dinamismo de la recaudación tributaria durante el 2023 e incluso en los primeros meses de 2024.

Entre tanto, aunque la regla fiscal se ha aplicado con rigurosidad – por lo menos contable – los aumentos en los tipos de interés y la aún elevada deuda gubernamental condujeron a mayores presiones de gasto por concepto de intereses lo que limitó aún más los pequeños espacios presupuestarios existentes. Por otra parte, en 2024, el pago del aumento salarial para el 2020 – que había sido suspendido al inicio del shock pandémico – se ha reflejado en incremento significativo del gasto en remuneraciones y, en consecuencia, del gasto primario del gobierno central.

De esta forma, la mezcla de ingresos estancados y un mayor gasto gubernamental condujo a un incremento en el déficit gubernamental de 2,5% en 2022 a 3,3% en 2023 y de 3,8% en 2024, en tanto que el superávit primario se redujo de 2,1% del PIB en 2022 a 1,6% y 1,1% del PIB en 2023 y 2024.

Ciertamente, en los primeros meses de 2025 los resultados presupuestarios han mejorado ligeramente como consecuencia de la aceleración moderada de la recaudación tributaria relacionada con la recuperación del crecimiento económico y del comportamiento del gasto interno.

Al mismo resultado ha contribuido, además, que con el paso del tiempo se diluyera del aumento salarial de 2020, aplicado retroactivamente durante el primer semestre de 2024, lo que condujo a un menor crecimiento del gasto primario durante los primeros meses de 2025.

A pesar de esta modesta mejora, los retos que añade el ciclo político a los gastos gubernamentales, el agotamiento del ajuste implementado en 2018, la aún elevada deuda gubernamental y las condiciones financieras que conducen a mayores tasas de interés reales siguen significando retos complejos en materia de mantener bajo control los desequilibrios fiscales y, sobre todo, financiarlos sin presionar al alza de manera significativa los tipos de interés, en especial en un escenario de menor acceso a financiación externa como el que se anticipa para los próximos meses.

A pesar de los favorables resultados en la ejecución presupuestaria, la calidad del ajuste fiscal no ha sido, para nada, la mejor pues ha dejado de lado la mejora de la efectividad del gasto gubernamental y, sobre todo, la creación de espacios en los

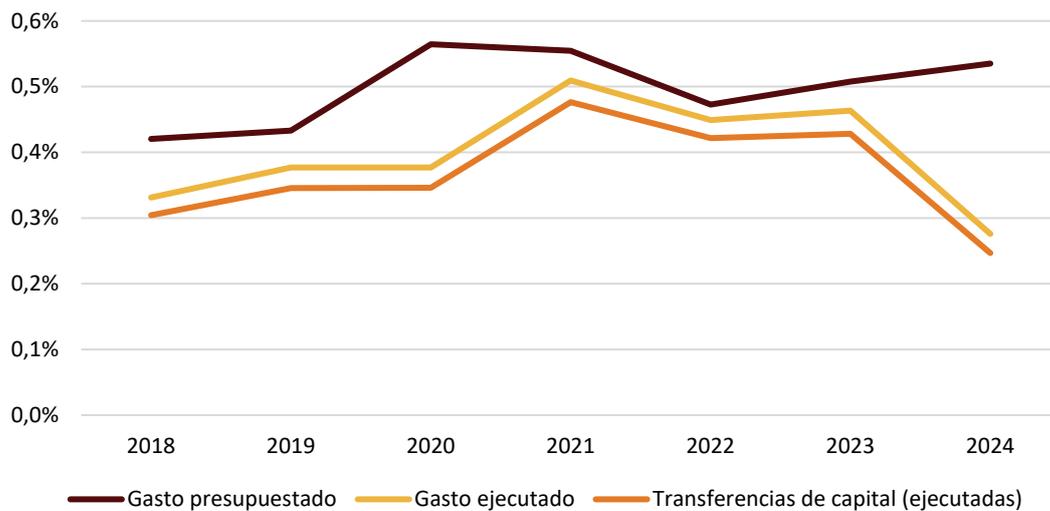
presupuestos para reducir los desequilibrios sin poner en peligro las transferencias y los gastos asociados con políticas sociales y de igualdad de oportunidades.

En este sentido, de nuevo el ajuste se ha realizado de manera estricta y decidida disminuyendo muchos gastos importantes que van dirigidos a la población más vulnerable al ser estos menos organizados y contestatarios que otros grupos de interés más organizados.

De esta forma, desde el 2021, el gasto en educación se redujo de un 6,4% del PIB (7,4% de la producción en 2017) hasta el 5,5% del PIB en 2024; mientras que el gasto en protección social pasó, en ese mismo lapso, de 7,8% a 7,4% del PIB.

Las transferencias para la política social del sector vivienda son un ejemplo de estos recortes. En los últimos cuatro años el gasto con este propósito se ha reducido de manera notable, en especial, para el 2024, lo que se refleja en la ejecución presupuestaria del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) presentada en la **Figura 1.11**.

Figura 1.11 Gastos presupuestados y ejecutados del Banco Hipotecario de la Vivienda (Como % del PIB)



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Contraloría General de la República.

De esta forma, luego de recuperarse el gasto ejecutado de este banco de segundo piso encargado de canalizar los subsidios crediticios para vivienda social de la contracción asociada con la pandemia, entre el 2021 y el 2024, el gasto ejecutado del BANHVI ha caído casi -34% (-37,9% sólo el año 2024) pasando de representar 0,51% del PIB en 2021 a 0,25% del PIB en el 2024. En tanto que las transferencias de capital, que incluyen los subsidios crediticios decrecieron, en ese mismo lapso, en un -36,9%.

1.6. La economía crece, pero lo hace de manera modesta y con importantes disparidades sectoriales, mientras se recuperan el empleo y los ingresos de las familias

Durante el 2024, la actividad económica tendió a desacelerarse moderadamente, mostrando el PIB real una tasa de variación porcentual 4,3%, inferior al 5,1% registrado en 2023. Durante el primer semestre de 2025, de acuerdo con información preliminar del Banco Central de Costa Rica, esta tendencia continuó, expandiéndose la economía 4,0% con respecto a la primera mitad de 2024 (mientras que, en el primer semestre de 2024, el ritmo de crecimiento anual era de 4,6%).

Como ha sido usual en las últimas décadas, el crecimiento sigue siendo bajo y muy heterogéneo entre actividades económicas. Las vinculadas con el sector externo y, particularmente, las amparadas a regímenes especiales de exportación muestran tasas de crecimiento muy elevadas: en el 2024, la producción real de estas empresas mostró un crecimiento interanual de 7,9%, llegando a un 12,4% en el primer semestre de 2025; en tanto que el régimen definitivo mostró mucho menor dinamismo: 3,8% en 2024 y, 2,8% en el primer semestre de 2025.

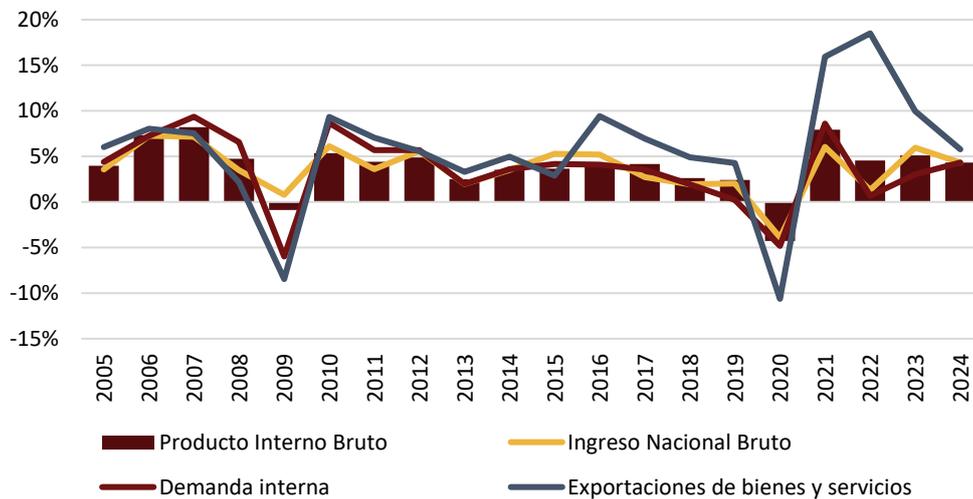
Estas disparidades en cuanto al crecimiento económico están relacionadas, principalmente, con el dinamismo de la demanda externa y de la inversión externa en el sector exportador incluyendo los regímenes especiales, particularmente en manufacturas de alto valor agregado y en el sector de servicios empresariales. El dinamismo de estas exportaciones de bienes y servicios se refleja en el valor agregado de sectores como las manufacturas, los servicios empresariales, el transporte y la logística, el alojamiento y la restauración, las actividades inmobiliarias y de construcción relacionadas con este tipo de actividades productivas.³

En contraste, el régimen definitivo agrupa un conjunto mayor y más heterogéneo de actividades productivas que incluye desde la agricultura básica, actividades informales hasta servicios y producción manufacturera complejos, por lo que su desempeño es, generalmente, menos dinámico y su composición hace difícil atribuirle un único factor determinante de su comportamiento. Sin embargo, su dependencia de la demanda interna, principalmente, lo vuelve muy dependiente de eventos – favorables o adversos – que afecten el gasto interno tanto de consumo como de inversión.

³ Las exportaciones de bienes y servicios (demanda externa) han sido, durante los últimos años, una de las principales fuentes de dinamismo de la economía local. Por ejemplo, en 2023 y 2024, creció a tasas – en términos reales – de 10,0% y 5,8%, respectivamente. En ambos casos muy por encima del ritmo de expansión de la economía en su conjunto (5,1% y 4,3%, en 2023 y 2024, respectivamente) y de la demanda interna (3,0% y 4,3% en 2023 y 2024, respectivamente).

Una parte de la desaceleración que se ha percibido en el caso del régimen definitivo y que explica, prácticamente la totalidad de la ralentización observada en la actividad económica en 2024 y 2025, tiene que ver con fenómenos coyunturales que, además, se han revertido con el paso del tiempo: contracción en la producción agrícola debido a problemas climatológicos durante el último trimestre de 2024 (mismo factor que explicó el aumento en los precios de los alimentos agrícolas en ese período), menor actividad en el sector de alojamiento y restauración debido a factores externos que redujeron la oferta de vuelos hacia el país (tendencia que se ha revertido en el segundo trimestre de 2025), caída en la construcción privada debido a la terminación de proyectos significativos comerciales e industriales (condición que también ya se ha revertido) y la ralentización del gasto de los hogares producto del significativo aumento en los precios de los alimentos a finales del año pasado.

Figura 1.12 Producto Interno Bruto e Ingreso Nacional Disponible (Variación anual %. En términos reales)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

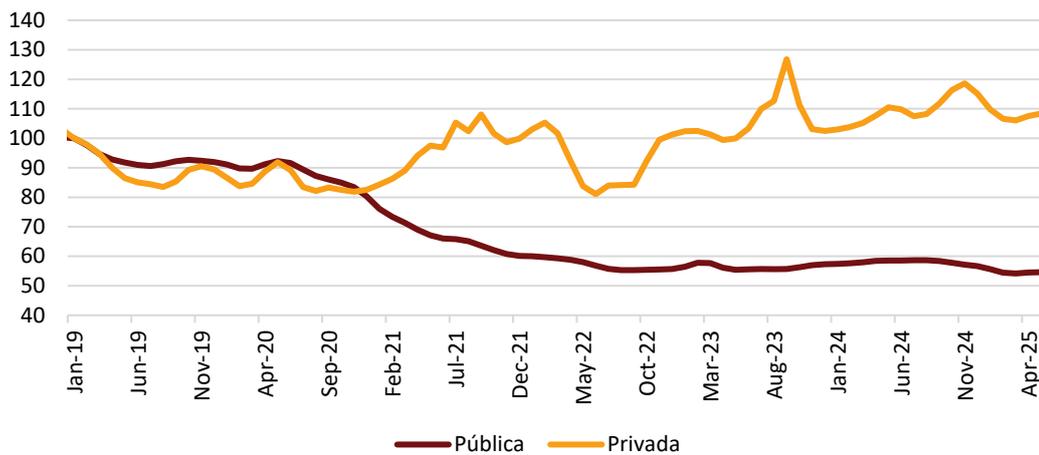
A diferencia del *shock* externo adverso de 2022 asociado con el aumento en la inflación y los precios de las materias primas internacionales que deterioró sustancialmente el ingreso real de los hogares, en los últimos meses las fluctuaciones en el ritmo de actividad económica han tenido un impacto menos acentuado y generalizado, permitiendo que, en términos generales, continuara el proceso de ajuste. De esta forma, aunque el ingreso real en el 2024 se desaceleró con respecto a 2023, continuó mostrando un crecimiento saludable del orden de 4,3% (5,8% en 2023).

Las actividades de construcción e inmobiliarias mostraron un desempeño mixto en los últimos meses. En el caso de las inmobiliarias en el 2024 crecieron, en términos reales, a un mayor ritmo que en 2023 de 4,6%, frente a 1,7% un año antes. Durante

los primeros seis meses de este año, han mantenido ese dinamismo, expendiéndose a un ritmo de 4,3%.

En contraste, la construcción redujo notoriamente su ritmo de crecimiento el año pasado, expandiéndose alrededor de 3,5%, frente a la tasa de 13,5% que registró en el 2023. Durante el primer semestre de 2025, el mal desempeño se exacerbó al registrarse una caída de -1,3% en el valor agregado del sector.

Figura 1.13 Índice Mensual de Actividad Económica: Construcción pública y privada (Índice Enero 2019=100. Serie tendencia ciclo)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

La ralentización observada desde el 2024 y que se profundizó en los meses finales de ese año y los primeros de 2025 es el producto de la continua contracción de la construcción pública por la disminución de presupuestos y los niveles de planificación y gestión de la infraestructura por parte del Estado y, particularmente, la menor actividad privada y la terminación de proyectos significativos en el ámbito industrial, comercial y de servicios, tales como los parques industriales y la finalización de proyectos comerciales y de las zonas francas de Grecia y otros.

No es poco habitual que la construcción, un sector vinculado con la formación de capital y movido por el peso de proyectos específicos sea altamente volátil.

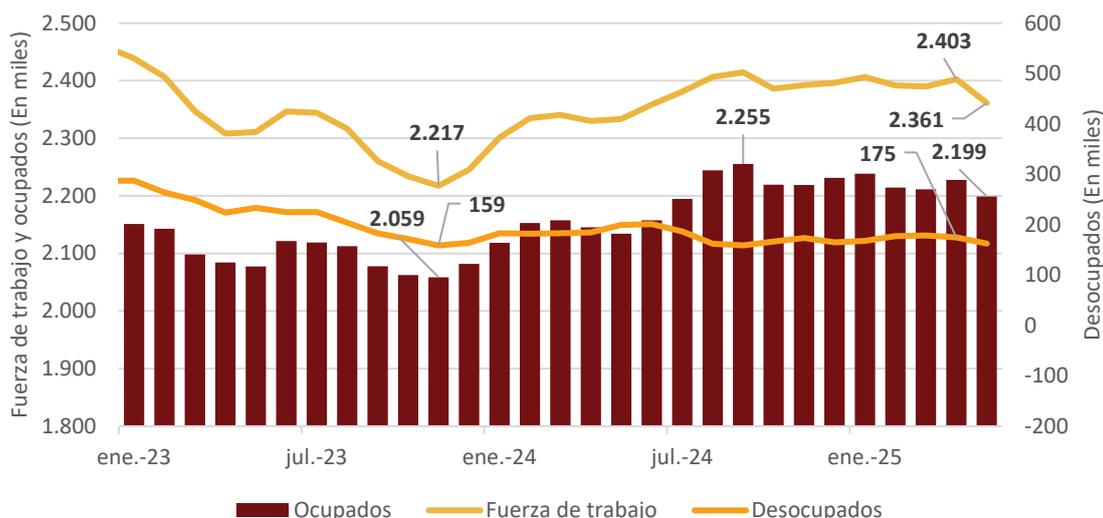
En el caso del empleo y el ingreso de los hogares, los últimos meses han mostrado resultados favorables. En el caso del mercado laboral, los datos de la Encuesta Continua de Empleo que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) dieron cuenta de una recuperación del empleo y la participación en el mercado laboral durante el 2024 que se presentan en la **Figura 1.14**.

De esta forma, luego de caer la ocupación en poco más de 91 mil puestos de trabajo en el 2023, en 2024 aumentó el número de personas empleadas en 112.956 en el contexto de un aumento de casi 95 mil personas más en la fuerza de trabajo durante

ese año que las registradas a finales de 2023; de esta forma, el número de personas desempleadas se redujo en poco más de 18 mil.

Al mes de mayo de 2025, aunque el dinamismo de la creación de empleo se moderó con respecto del mismo mes de 2024 el mercado laboral mostraba 64.623 personas ocupadas más y alrededor de 37 mil desempleados menos.

Figura 1.14 Fuerza de trabajo, ocupados y desocupados (En miles de personas. Trimestres móviles terminados en el mes indicado)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo.

No es difícil de explicar este comportamiento del mercado de trabajo si se pone en contexto del ciclo económico y de los *shocks*, particularmente adversos, que ha enfrentado la economía local en los últimos dos años.

La destrucción de empleos en 2022 y 2023 guarda estrecha relación con el estancamiento e incluso caída del gasto interno producto del efecto de la alta inflación y los aumentos en las cotizaciones internacionales de las principales materias primas. Esta situación impactó sobremanera las actividades productivas que atienden principalmente la demanda interna, pero al disiparse el *shock* adverso y diluirse y absorberse sus efectos – por ejemplo, el ritmo inflacionario se moderó sustancialmente y los precios internacionales de materias primas cayeron – se recuperó el gasto interno y con él, el empleo durante 2024.

Del mismo modo, los ingresos de los hogares generados en el mercado de trabajo se recuperaron del impacto asociado con el resurgimiento de la inflación en 2022 y la ralentización de la economía. De esta forma, el ingreso promedio de los hogares generado en la ocupación principal registró un aumento, en términos reales, de 6,4% durante el 2024 y ha continuado mostrando resultados favorables en los primeros meses de 2025, mostrando al mes de marzo, una variación interanual de 5,6%, una vez eliminada la variación en el nivel general de precios.

Referencias bibliográficas

Banco Central de Costa Rica.
(2025). Indicadores económicos.
<https://www.bccr.fi.cr/indicadores-economicos/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2024). Encuesta Continua de Empleo.
<https://inec.cr/estadisticas-fuentes/encuestas/encuesta-continua-empleo-Reddit+12INEC+12SistemaINEC+12>

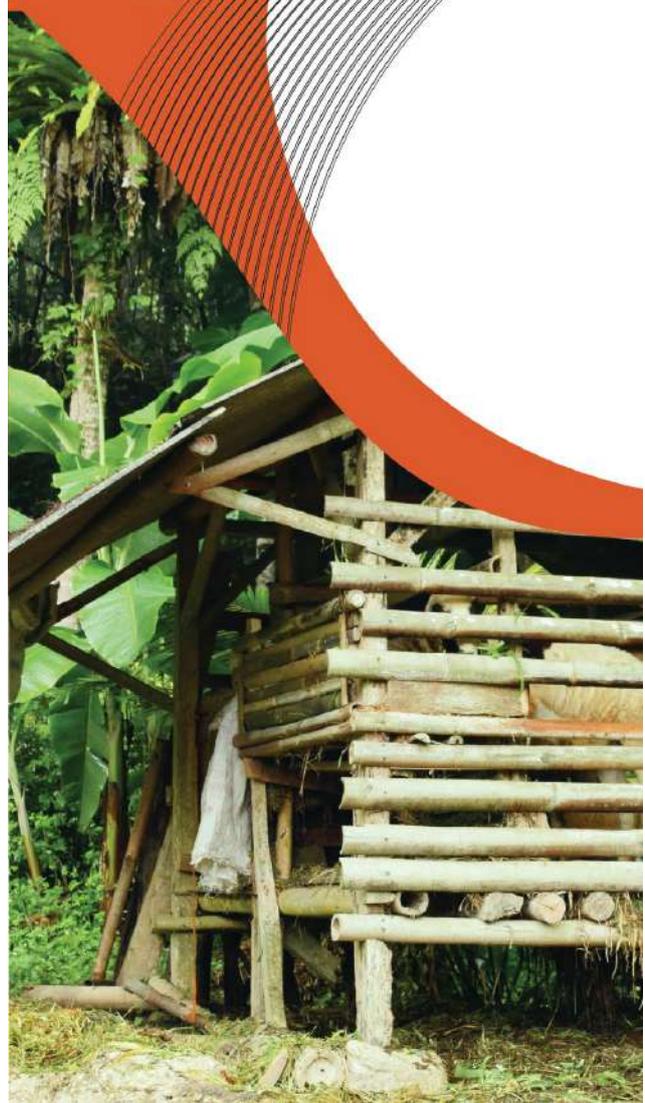
Ministerio de Hacienda de Costa Rica.
(2025). Estadísticas fiscales del Gobierno Central.
<https://www.hacienda.go.cr/EstadisticasFiscales.html>

Capítulo 2

Indicadores de vivienda, bonos y construcción

Franklin Solano Castro
Marcial Rivera Rodríguez

2



Introducción

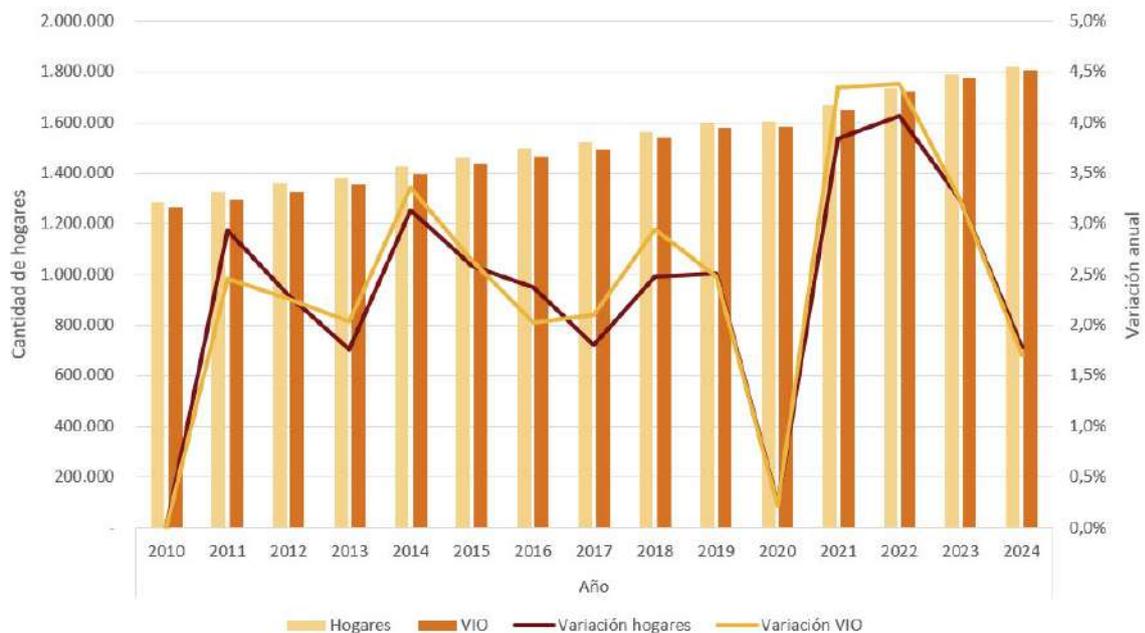
En este capítulo al igual que los anteriores balances, se presenta información de variables, indicadores y temas directamente relacionadas con la situación de vivienda y asentamientos humanos de Costa Rica, tales como el estado físico de las viviendas, el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, los subsidios de vivienda y estadísticas de construcción. En esta nueva entrega se le da continuidad al abordaje iniciado el año anterior en el sentido de ir construyendo una visión más integral del déficit habitacional, que tradicionalmente se ha limitado a las condiciones físicas de la vivienda. Es por esto que se retoma el tema referido al abastecimiento de agua potable, como un elemento central de los asentamientos humanos y de la calidad de vida.

2.1. Déficit habitacional

Siguiendo con la tendencia de los últimos años, el Déficit Habitacional muestra una disminución para el 2024, tanto con el cálculo tradicional oficial, como con la propuesta alternativa de calcularlo utilizada en este análisis, denominado Déficit Habitacional Alternativo.

La disminución del déficit se sustenta en diferentes razones, para lo cual es importante recordar que el Déficit Habitacional tiene dos componentes: el Déficit Cuantitativo (DC) y el Déficit Cualitativo (DClit). El primero, el DC o Faltante Natural, es el resultado de restar a la cantidad de hogares la cantidad de Vivienda Individual Ocupada (VIO). En ese sentido, la disminución que se ha venido dando en el DC es producto de la disminución en la diferencia entre la cantidad de hogares y la VIO, debido a un menor crecimiento en la cantidad de los hogares, aunque la información disponible tal como se presenta en la **Figura 2.1**, señala un leve incremento en el Faltante Natural entre el 2023 y 2024.

Figura 2.1 Hogares y vivienda individual ocupada 2015 -2024



Fuente: Elaboración propia. Con datos INEC, ENAHO, años 2010 al 2024.

Tabla 2.1 Déficit Habitacional en Costa Rica 2015 - 2024

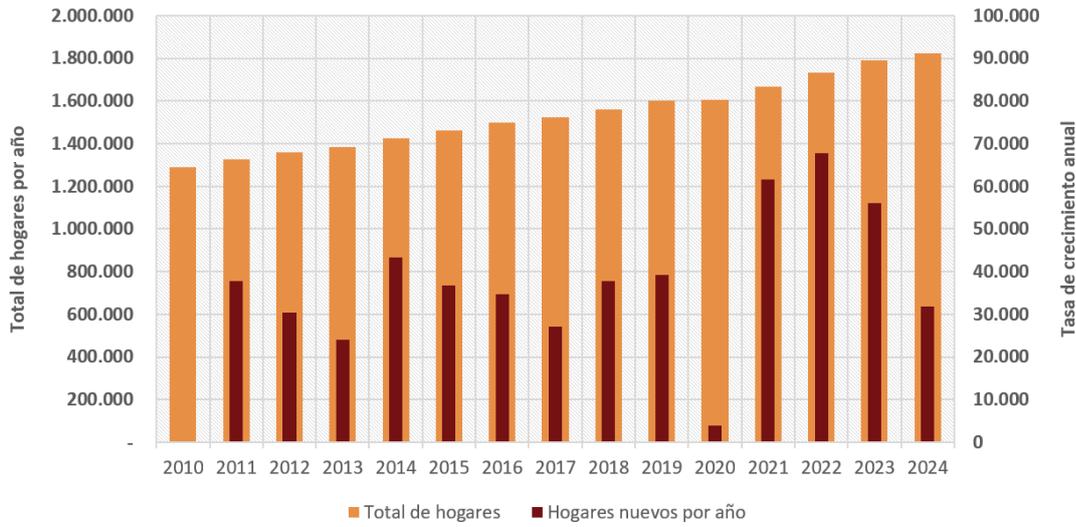
Indicador	ENAO2015		ENAO2016		ENAO2017		ENAO2018		ENAO2019		ENAO2020		ENAO2021		ENAO2022		ENAO2023		ENAO2024	
	Absoluto	Relativo																		
Total de hogares	1.462.135		1.496.829		1.523.869		1.561.637		1.600.797		1.604.705		1.666.276		1.734.039		1.790.029		1.821.955	
VIO	1.436.120		1.465.259		1.496.053		1.540.029		1.578.161		1.581.585		1.650.361		1.722.602		1.778.254		1.808.710	
Faltante natural	26.015	1,8%	31.570	2,2%	27.816	1,9%	21.608	1,40%	22.636	1,43%	23.120	1,46%	15.915	1,0%	11.437	0,7%	11.775	0,7%	13.245	0,7%
Déficit cualitativo tradicional(DCT)	155.641	10,8%	151.063	10,3%	158.701	10,6%	158.633	10,3%	164.164	10,4%	153.629	9,7%	152.980	9,3%	152.734	8,9%	153.742	8,6%	131.939	7,3%
Viviendas malas	130.587	9,1%	125.859	8,6%	136.537	9,1%	132.896	8,6%	141.620	9,0%	133.759	8,5%	135.632	8,2%	136.850	7,9%	136.778	7,7%	115.120	6,4%
Viviendas regulares hacinadas	16.482	1,1%	16.830	1,1%	14.536	1,0%	17.322	1,1%	15.866	1,0%	13.214	0,8%	11.790	0,7%	11.246	0,7%	10.803	0,6%	10.885	0,6%
Viviendas buenas hacinadas	8.572	0,6%	8.374	0,6%	7.628	0,5%	8.415	0,5%	6.678	0,4%	6.656	0,4%	5.558	0,3%	4.638	0,3%	6.161	0,3%	5.934	0,3%
Déficit habitacional tradicional(DHT)	181.656	12,6%	182.633	12,5%	186.517	12,5%	180.241	11,7%	186.800	11,8%	176.749	11,2%	168.895	10,2%	164.171	9,5%	165.517	9,3%	145.184	8,0%
Porcentaje DC/VIO	10,8%		10,3%		10,6%		10,3%		10,4%		9,7%		9,3%		8,9%		8,6%		7,3%	
Porcentaje DH/VIO	12,6%		12,5%		12,5%		11,7%		11,8%		11,2%		10,2%		9,5%		9,3%		8,0%	

Porcentaje DC/Hogares	10,6%		10,1%		10,4%		10,2%		10,3%		9,6%		9,2%		8,8%		8,6%		7,2%	
Porcentaje DH/Hogares	12,4%		12,2%		12,2%		11,5%		11,7%		11,0%		10,1%		9,5%		9,2%		8,0%	
Déficit cualitativo Alternativo(DCA)	588.905	41,0%	592.843	51,9%	603.766	40,4%	642.681	41,7%	677.729	42,9%	659.959	41,7%	701.507	42,5%	760.170	44,1%	759.055	42,7%	705.250	39,0%
Viviendas malas	130.587	9,1%	125.859	8,6%	136.537	9,1%	132.896	8,6%	141.620	9,0%	133.759	8,5%	135.632	8,2%	136.850	7,9%	136.778	7,7%	115.120	6,4%
Viviendas regulares	449.746	31,3%	458.610	31,3%	459.601	30,7%	501.370	32,6%	529.431	33,5%	519.544	32,8%	560.317	34,0%	618.682	35,9%	616.116	34,6%	584.196	32,3%
Viviendas buenas hacinadas	8.572	0,6%	8.374	0,4%	7.628	0,5%	8.415	0,5%	6.678	0,4%	6.656	0,4%	5.558	0,3%	4.638	0,3%	6.161	0,3%	5.934	0,3%
Déficit habitacional Alternativo(DHA)	614.920	42,8%	624.413	54,0%	631.582	42,2%	664.289	43,1%	700.365	44,4%	683.079	43,2%	717.422	43,5%	771.607	44,8%	770.830	43,3%	718.495	39,7%
Porcentaje DCR/VIO	41,0%		49,5%		40,4%		41,7%		42,9%		41,7%		42,5%		44,1%		42,7%		39,0%	
Porcentaje DHR/VIO	42,8%		51,7%		42,2%		43,1%		44,4%		43,2%		43,5%		44,8%		43,3%		39,7%	
Porcentaje DCR/Hogares	40,3%		48,5%		39,6%		41,2%		42,3%		41,1%		42,1%		43,8%		42,4%		38,7%	
Porcentaje DHR/Hogares	42,1%		50,6%		41,4%		42,5%		43,8%		42,6%		43,1%		44,5%		43,1%		39,4%	

Fuente: Elaboración propia. Con datos INEC, ENAHO, 2015 – 2024.

De acuerdo con los datos de la ENAHO, la cantidad de hogares totales por año sigue creciendo, tal como se observa en la **Figura 2.2**. No obstante, en los dos últimos años el ritmo de aumento ha venido a la baja y, aunque la VIO también experimenta un ritmo de crecimiento menor, la brecha entre ambos indicadores ha tendido a disminuir. Para el 2024, el DC aumentó ligeramente respecto al año 2023 en una pequeña cantidad: 1.470 unidades, lo que en términos relativos a la VIO y los hogares es un porcentaje poco significativo, ubicándose el Faltante Natural en menos de un 1%. (**Tabla 2.1**)

Figura 2.2 Crecimiento de los hogares 2015 – 2024



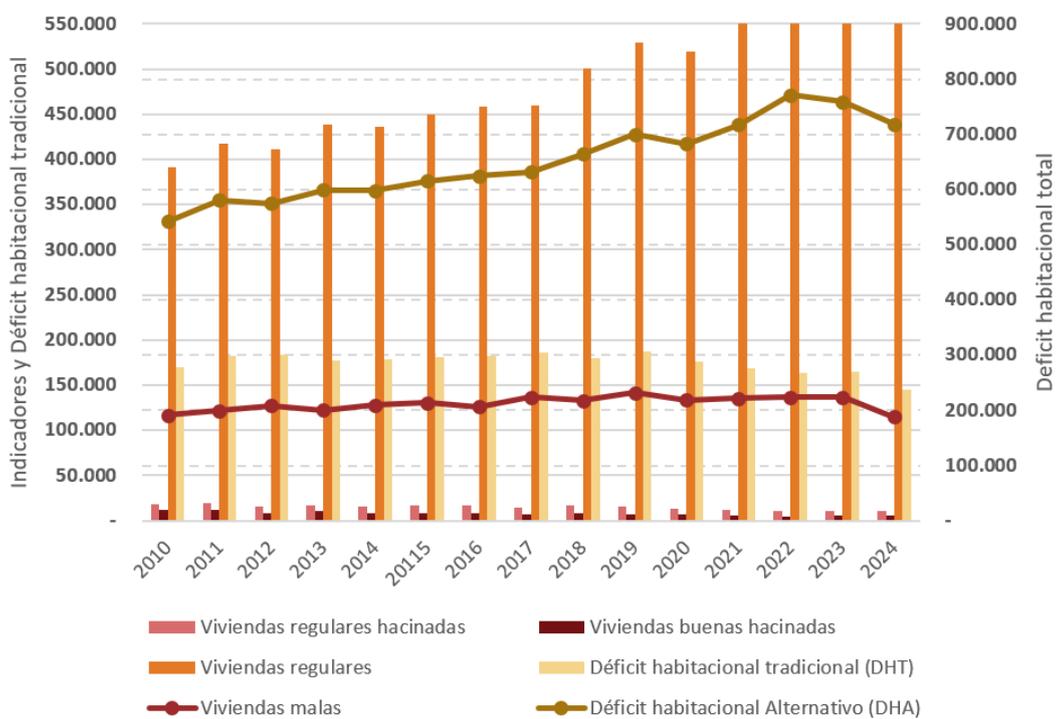
Fuente: Elaboración propia. Con datos INEC, ENAHO, años 2010 al 2024

El otro componente del DH es el Déficit Cualitativo (DClit). Este hace referencia a las viviendas que presentan problemas en su estado físico (techo, paredes externas y piso) y que además presentan hacinamiento, de tal manera que para el cálculo del DClit se toman en cuenta las viviendas señaladas por su estado físico como malas, las regulares y las buenas con hacinamiento.

Conforme a los datos de la ENAHO, el DClit ha experimentado una reducción en los últimos dos años, tanto en cantidad como en porcentaje, tal como se muestra en la **Figura 2.3**. En otras palabras, ha disminuido en una pequeña cantidad el número de casas catalogadas como malas, lo cual es un dato muy importante porque indica no solo que ha experimentado una ligera disminución, sino también que el problema no está creciendo. Las viviendas catalogadas en estado físico regular también han experimentado una leve disminución que al igual que con las viviendas en mal estado, es importante rescatar que el problema no se agudice. Aunque las variaciones en términos porcentuales son pequeñas y bien pueden ubicarse en los márgenes de error de la muestra de la ENAHO, aun así, denotan que el problema del DClit no ha empeorado en los dos últimos años.

No obstante, es importante aclarar que la manera tradicional de calcular el Déficit Cualitativo, se restringe a las viviendas en mal estado las cuales se suman con las viviendas regulares y buenas que presentan problemas de hacinamiento, de esta manera quedan por fuera la mayor parte de viviendas en condición regular. De ahí que se recurre a un cálculo, alternativo a la manera oficial de calcular el déficit cualitativo, sumando a las viviendas en mal estado, todas las viviendas en condición regular y las que están en buen estado, pero con hacinamiento. A esta forma de calcular el déficit cualitativo se le ha llamado “déficit cualitativo alternativo” (DClit A) y a la hora de calcular el DH, usando el DClit A, se le denomina “déficit habitacional alternativo (DHA).

Figura 2.3 Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo y Componentes, 2010-2024



Fuente: Elaboración propia. Con datos INEC, ENAHO, años 2010 al 2024

2.2. Déficit y distribución espacial

Tal como se ha señalado en anteriores balances, la afectación de los hogares a consecuencia del déficit habitacional no es igual para todas las regiones del país. De ahí la importancia de conocer la situación particular de las diferentes zonas del territorio nacional, para con ello generar acciones como respuestas concretas de acuerdo con su contexto.

La Región Central concentra, en términos relativos, los valores más bajos en los componentes que integran el Déficit Habitacional Alternativo (DHA), lo que evidencia una menor precariedad estructural en comparación con otras regiones del país, y por ende, la sumatoria total de estos indicadores hacen que esta región posea el DHA más bajo de todas las regiones del país en términos porcentuales. Sin embargo, aunque la Región Central, por sí sola representa el 51% del total del DHA, este porcentaje está 10 puntos porcentuales por debajo del peso relativo de dicha región en cuanto a cantidad de hogares y de VIO del territorio nacional. Lo que significa que la Región Central tiene un menor peso en el DHA de acuerdo con su participación en el total de hogares y viviendas del país.

Entender y conocer cómo se comporta el déficit habitacional es fundamental para actuar sobre él. En términos de afectación a las condiciones de vida de la población no es lo mismo una vivienda en condiciones regulares a una vivienda en total mal estado. Una vivienda se cataloga en mal estado cuando los tres componentes que se toman en cuenta para su calificación (techo, paredes externas y piso) presentan serios problemas físicos. Se trata de viviendas que requieren reconstruirse, hacerse nuevas. Esas viviendas más el Faltante Natural o Déficit Cuantitativo conforman la Necesidad de Vivienda Nueva (NVN). Este indicador tiene como propósito cuantificar la cantidad de viviendas que es necesario construir o agregar al parque habitacional para que cada hogar cuente con una vivienda individual en un estado regular o bueno.

Siempre con base en los datos que aporta la ENAHO, la situación del país no es tan desesperada, pues la NVN trata de poco menos de 130.000 unidades, que representan un 7,1% del total de hogares (**Tabla 2.2**). Pero, tal como se mencionó anteriormente, la afectación es diferenciada por regiones; mientras que en la Región Central la NVN afecta un 5,2% de los hogares, en otras regiones se duplica y, en el caso de la Región Huetar Caribe, llega a 12,3%. Como sucede con otros indicadores, la Región Central concentra la mayor NVN en términos de cantidad, que representa un 45% del total del país. Pero a pesar de estos datos, tal como se verá más adelante, la distribución de los bonos familiares de vivienda no es proporcional a esta realidad.

Tabla 2.2 Necesidad de vivienda nueva por región, 2024

Indicador	Central		Chorotega		Pacífico Central		Brunca		Huetar Caribe		Huetar Norte		Total general	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Total de hogares	1.126.505		137.215		112.823		136.679		158.549		150.184		1.821.955	
VIO	1.117.999		136.704		111.200		135.705		157.677		149.425		1.808.710	
Faltante natural	8.506	0,8%	511	0,4%	1.623	1,5%	974	0,7%	872	0,6%	759	0,5%	13.245	0,7%
Viviendas malas	49.768	4,5%	8.659	6,3%	9.553	8,6%	12.557	9,3%	18.515	11,7%	16.068	10,8%	115.120	6,4%
NVN	58.274	5,2%	9.170	6,7%	11.176	10,1%	13.531	10,0%	19.387	12,3%	16.827	11,3%	128.365	7,1%

Fuente: Elaboración propia. Con datos INEC, ENAHO, 2024.

Con las viviendas calificadas como malas, posiblemente no haya otra opción más que hacerlas nuevas, aparte de que no se cuenta con información específica referente al estado y funcionamiento de otros componentes de las viviendas tales como el sistema de disposición de aguas residuales o de instalaciones eléctricas, datos que seguramente incrementarían sustancialmente el déficit cualitativo. Esta situación evidenciaría una situación país más complicada en materia habitacional. Por esta razón, se deben hacer esfuerzos importantes y estratégicos para minimizar el déficit cualitativo y así mejorar la calidad de vida y reducir costos sociales, de forma tal que se pueda evitar que viviendas en estado regular pasen a convertirse en viviendas malas, con efectos nocivos para los hogares y para el país en general.

2.3. Déficit habitacional y acceso a agua potable

La disponibilidad de agua para su consumo y aprovechamiento es un elemento esencial a lo largo de la existencia los asentamientos humanos. Las ciudades modernas han crecido a partir de asentamientos más pequeños y ubicados en zonas con abastecimiento y acceso al líquido vital. Costa Rica, por sus condiciones geográficas y climáticas, dispone de una abundante oferta hídrica, con nacientes, ríos y acuíferos distribuidos a lo largo del territorio nacional, lo que la posiciona como un

referente regional en disponibilidad per cápita del recurso (Murillo, 2025)⁴. Por otra parte, las ciudades más grandes del país no alcanzan dimensiones desmesuradas. En la Gran Área Metropolitana (GAM), la concentración de población y actividades conexas (comercio, industrias, instituciones, etc.) más grande del país, cuenta con alrededor de 2,5 millones de habitantes y, durante el día, con otros miles de personas adicionales provenientes de otras partes (población flotante), pero que no son residentes habituales.

En zonas fuera del Valle Central existen ciudades intermedias tales como Liberia, San Carlos, Guápiles, Limón, San Isidro del General y Puntarenas, que no llegan a los 200 mil pobladores. Con estas características de desarrollo urbano, por un lado y, por el otro, con la existencia del recurso hídrico, es difícil entender los problemas enfrentados para un adecuado suministro de agua potable.

Tradicionalmente el Déficit Habitacional se ha calculado en el país, a partir de elementos físicos - estructurales de las viviendas, tales como techo, paredes y pisos, además del hacinamiento. Sin embargo, la vivienda, y la vivienda adecuada, es más que sus componentes estructurales, es también su entorno que incluye los servicios, la accesibilidad, la seguridad y muchos aspectos más. En esa dirección, las Naciones Unidas a través de su agencia ONU Hábitat (2023) señala siete aspectos fundamentales a tomar en cuenta a la hora de establecer el déficit cualitativo de viviendas:

1. La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
2. La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen **agua potable**, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
3. La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
4. La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
5. La vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
6. La vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

⁴ Murillo, Yendry. Jefatura Área Metropolitana ORAC-AyA Conversación telefónica. 15/07/2025

7. La vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

Como se menciona en el numeral 2, el acceso a agua potable es un elemento esencial para determinar si una vivienda es adecuada o no. De ahí que en este balance se ha incorporado el tema de acceso al agua para consumo humano, como uno de los elementos clave a incorporar en el análisis del déficit habitacional. La información recopilada para este estudio no es suficiente para establecer algunos patrones o condiciones particulares y específicas, más bien se trata de un estudio piloto, un acercamiento a la problemática con el propósito de provocar y estimular a profundizar en su análisis. Dicho lo anterior se aborda la información disponible para presentar una aproximación a la problemática, de manera que sirva de insumo para estudios de mayor profundidad.

En la **Tabla 2.3**, se detallan los datos que arroja la ENAHO 2024 con respecto al abastecimiento de agua en la vivienda.

Tabla 2.3 Abastecimiento de agua de la vivienda, 2024

Abastecimiento de agua de la vivienda	Casos	%	% Acumulado
No tiene por tubería	3.135	0,17%	0,17%
Tubería dentro de la vivienda	1.760.399	97,33%	97,50%
Tubería fuera de la vivienda, pero dentro del lote o edificio	43.073	2,38%	99,88%
Tubería fuera del lote o edificio	2.103	0,12%	100,00%
Total	1.808.710	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración propia. Con datos INEC, ENAHO, 2024.

Estos datos son contundentes, pues prácticamente indican que el total de las viviendas en el territorio nacional cuenta con condiciones (tubería o servicio) de agua, por lo tanto, ese no es el problema. No obstante, en los últimos años se ha hecho cada vez más evidente denuncias públicas, individuales y colectivas, sobre problemas de abastecimiento de agua potable. Algunas comunidades en diferentes épocas del año, enfrentan interrupciones en el servicio de agua, tanto programadas, por el mantenimiento propio de los sistemas, como imprevistas, ya sea por eventos naturales, por vulnerabilidades en los sistemas de acueducto, falta de inversión,

planificación deficiente, debilidades de gestión, falta de controles e información adecuada sobre la capacidad hídrica e hidráulica de los sistemas que lleva a ofrecer servicios que no se está en capacidad de brindar u otros asociados por la disminución en la producción de las fuentes, falta de capacidad de almacenamiento o bien por situaciones relacionadas con la calidad del agua (Murillo, 2025). Todo esto afecta el suministro de agua potable y por lo tanto la calidad de vida de la población.

Producto de lo anterior, se ha vuelto recurrente que los hogares tengan que tomar medidas para almacenar el líquido; esperar a la distribución de los “camiones” repartidores de agua que recorren barriadas para llenar una colección indescifrable de tipos de recipientes a partir de los cuales la población busca obtener agua para las necesidades de la vivienda; de alterar dinámicas y horarios para tratar de aprovechar las horas de abastecimiento.⁵

Esta situación no es exclusiva de los barrios populares. Sin embargo, sectores de mayores ingresos cuentan con mejores condiciones para superar o al menos mitigar el desabastecimiento, como reservorios (tanques de almacenamiento aéreos o subterráneos), sistemas de bombeo y recursos para comprar agua “embotellada” para consumo. Así, aunque el problema afecta sin distinción de clase, los impactos si son diferenciados y reflejan desigualdades en la capacidad de respuesta ante el desabastecimiento.

La Defensoría de los Habitantes ha recibido en los dos últimos años más de mil denuncias por problemas con desabastecimiento de agua en todo el territorio nacional, tanto por situaciones relacionadas con la cantidad y calidad del servicio, como por situaciones de trámites, y también por eventos de contaminación de fuentes de agua.

En la **Tabla 2.4** se resume la información correspondiente a los años 2023 y 2024 tramitados ante la Defensoría de los Habitantes.⁶

⁵ En el **Anexo 2.1**. Resumen informaciones sobre problemas con abastecimiento agua potable se presenta una tabla resumen de las principales noticias referentes a problemas relacionados con el suministro de agua para consumo humano, publicadas en diferentes medios de comunicación; prensa escrita, radial, televisiva, electrónica, etc.

⁶ En esta tabla faltan 54 registros que no cuentan con una ubicación espacial precisa.

Tabla 2.4 Denuncias referentes a problema con agua para consumo humano (2023-2024), por provincia

Tipo de evento	San José	Alajuela	Guanacaste	Puntarenas	Heredia	Cartago	Limón	TOTAL	%
Contaminación de fuentes de agua para	7	2	-	1	-	-	-	10	0,7
Continuidad del servicio	360	65	58	44	35	38	13	613	45,1
Dilación en instalación de	11	2	12	4	2	2	2	35	2,6
Limitaciones en calidad	5	3	2	3	9		1	23	1,7
Limitaciones en cantidad	7	9	9	6	7	1	3	42	3,1
Limitaciones en el acceso al	158	75	63	97	22	26	34	475	35,0
No otorgamiento de disponibilidad	34	20	10	10	4	7	3	88	6,5
Omisión en resolver	24	14	22	6	2	1	4	73	5,4
TOTAL	606	190	176	171	81	75	60	1.359	100

Fuente: Elaboración propia con datos de la Defensoría de los Habitantes (2025).

Los problemas asociados a la continuidad del servicio son los que tienen mayor incidencia, situación mayoritariamente presente en la provincia de San José, sin embargo, en otras provincias (Alajuela, Guanacaste, Puntarenas y Limón) las denuncias que tienen mayor peso son las limitaciones en el acceso al agua potable. Esta limitación es el tipo de evento con el segundo lugar en cuanto a las denuncias, casi tan marcado como el de continuidad del servicio, que por ser este último tan recurrente en la provincia de San José, define la diferencia. Otro factor importante en las denuncias recibidas por la Defensoría es el asociado a la disponibilidad de agua. Toda nueva construcción residencial requiere de un aval del prestador del servicio de abastecimiento de agua potable en la zona, en el sentido de que en el lugar a construir exista disponibilidad del servicio de abastecimiento de agua potable, es decir que frente al inmueble requerido, se cuente con agua suficiente para suplir la demanda solicitada, al mismo tiempo que se disponga de la infraestructura hidráulica que permita eventualmente poder brindar una conexión del servicio que cumpla con las presiones máximas, mínimas y disposiciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos, así como con los parámetros de calidad del agua establecidos en la normativa, trámite para lo cual las personas solicitantes, deberán cumplir con los requisitos legales

correspondientes. De no ser así, los Gobiernos locales podrían denegar el permiso de construcción. (Murillo, 2025)

Ese requisito se ha convertido en un obstáculo difícil de superar para proyectos de construcción con fines residenciales y turísticos. Esta es una medida necesaria para controlar que nuevas construcciones no vengán a acrecentar los problemas de abastecimiento especialmente en zonas críticas del país, como por ejemplo sitios de actividad y atracción turística. Sin embargo, la solución no debería ser la imposibilidad de construcción, sino el lograr el abastecimiento adecuado, racional y sostenible del recurso, para diferentes usos, pero principalmente para uso residencial.

Por otra parte, el informe “Rendición de Cuentas Institucional 2024” del Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados (AyA), con base en los datos de la Contraloría de Servicios de la institución, señala:

Para el periodo 2024, se tramitaron un total de 6.912 gestiones de clientes, siendo de principal interés para este informe las gestiones que han presentado mayor incidencia en este periodo, centrándonos particularmente en cinco tipos o categorías de gestiones.

Para realizar este análisis se excluye el registro de 1.457 gestiones tipo consulta que fueron atendidas por parte de la Contraloría de Servicios sin necesidad de canalizar a ningún área en particular, ya que estas correspondían principalmente a solicitudes de información y orientación para los clientes. (AyA, 2025).

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la **Tabla 2.5** del informe de AyA, presenta el siguiente desglose de gestiones ante la Contraloría de Servicios, las cuales se agrupan en cinco categorías principales.

Tabla 2.5 Gestiones de mayor incidencia (AyA, 2024)

Categoría	Cantidad	Porcentaje
Alto consumo	1.717	31,48
Desabastecimientos	773	14,17
Disponibilidades	703	12,89
Nuevos Servicios	331	6,07
Reparación de calle	201	3,68

Fuente: Elaboración propia con base en Cuadro No. 27 AyA (2025)

Siguiendo con el informe, excluyendo la categoría de “Alto consumo” de acuerdo con la información de la **Tabla 2.5**, se tiene que:

En segundo lugar, de incidencia se presentan las gestiones por desabastecimiento, o falta de agua, siendo esto un caso ya conocido y atendido por la institución, referida al efecto por el aumento de la demanda de la población producto de la época seca y acrecentada por la influencia del Fenómeno El Niño. (AyA, 2025)

Otro documento de AyA correspondiente al “Informe de Evaluación de Entes Operadores Año 2024” es muy revelador de la situación respecto a la calidad del servicio de abastecimiento de agua potable que ofrecen organizaciones de tipo comunal, en lo que la institución clasifica como “Sistemas delegados”.

El estudio se basa en un universo de 1.366 entes operadores registrados en el Sistema de Apoyo a la Gestión de ASADAS (SAGA) al 31 de enero de 2025. No obstante, la evaluación se centró exclusivamente en ASADAS con convenio, ASADAS sin convenio y Asociaciones de Desarrollo Indígena con convenio, abarcando un total de 1.238 operadores y más de 511.000 servicios. (AyA, 2024)

Este es un estudio muy completo, que abarca un conjunto variado de resultados de la evaluación de criterios de desempeño, organizados por tamaño de los entes operadores, por su condición “legal”, por su ubicación territorial, entre otros aspectos. Para efectos de este apartado se ha seleccionado una tabla resumen (**Tabla 2.6**) con los resultados del Índice de Calidad de Servicio de Abastecimiento de Agua Potable (ICSAAP) de acuerdo con cada una de las regiones en las que AyA tiene organizado el territorio nacional en cuanto a los servicios abastecidos por medio de ASADAS.

Tabla 2.6 Resultados en Índice de Calidad de Servicio de Abastecimiento de Agua Potable por ORAC, 2024

Región	Excelente Calidad		Buena Calidad		Regular Calidad		Mala Calidad		Muy Mala Calidad		Total General
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad
Región Brunca							15	11,5	115	88,5	130
Región Central Este							19	11,7	144	88,3	163
Región Chorotega	3	1,1	2	0,7	3	1,1	15	5,5	248	91,5	271
Región Huetar Caribe	10	11,2	7	7,9	3	3,4	39	43,8	30	33,7	89
Región Huetar Norte	22	12,4	5	2,8	12	6,7	22	12,4	117	65,7	178
Región Metropolitana		0,0		0,0	1	0,4	36	13,7	225	85,9	262
Región Pacífico Central	16	11,0	14	9,7	11	7,6	35	24,1	69	47,6	145
Total por condición	51	4,1	28	2,3	30	2,4	181	14,6	948	76,6	1.238

Fuente: Elaboración propia con datos Tabla 55 Informe Evaluación de Entes Operadores AyA (2024)

Los resultados indican que el 91,2% de los operadores del estudio ofrecen un servicio de Mala y Muy Mala Calidad. Este dato corresponde a los entes operadores, no a la cartera o “clientes” de estos operadores. De acuerdo con el estudio, los operadores más pequeños (que tienen menor cobertura) son los que tienen mayores problemas en todo: calidad, ingresos, presupuesto, mantenimiento, capacidad de inversión, etc. y se encargan del suministro de cerca del 35% de la población del país.

A partir de la información presentada, se observan problemas recurrentes en el servicio de abastecimiento de agua para consumo humano. Los prestadores de servicio de agua potable, bien sea el AyA (tanto en su gestión directa como de los servicios delegados – ASADAS y otros -), municipalidades u otros entes, no están logrando satisfacer a cabalidad las necesidades de agua potable que demanda la población para uso residencial, en cuanto a calidad, cantidad y continuidad del servicio, sin mencionar la demanda de otras actividades que también requieren acceso y abastecimiento del líquido.

En resumen, el acceso y disponibilidad del servicio de abastecimiento de agua potable para uso poblacional se ha vuelto un factor crítico para la calidad de vida de la población en diferentes asentamientos humanos, urbanos y rurales, populares y más

exclusivos. Independientemente del tipo de operador del recurso hídrico, lo cierto es que en general todos tienen problemas de gestión y la población lo está experimentando. Es por eso por lo que el problema de abastecimiento de agua para consumo humano es parte de un concepto más amplio del déficit habitacional, más allá de la vivienda como estructura física. Pero, además, la falta de disponibilidad del servicio de abastecimiento de agua potable para nuevas construcciones residenciales se convierte en otra faceta más que puede contribuir en el faltante de viviendas, situación que requiere de un análisis multidimensional que considere aspectos legales, ambientales, financieros, administrativos, sociales, territoriales, de planificación y otros, los cuales será necesario estudiar en profundidad.

2.4. Bonos Familiares de Vivienda

Para el año 2024, según los datos del BANHVI se entregó un total de 9.289 Bonos Familiares de Vivienda (BFV), una cantidad ligeramente superior a los dos años anteriores; 8.222 en el 2022 y 8.333 en el 2023. Sin embargo, esta cantidad de bonos está aún por debajo del promedio de años anteriores al 2022, entre el 2015 y el 2021 se entregó un total de 82.451 bonos familiares de vivienda, para un promedio de 11.779 bonos por año, en tanto que para los años 2022 al 2024, se han entregado 25.911 bonos de vivienda, para un promedio de 8.637 bonos por año (**Figura 2.4**). Esto significa que el promedio de los últimos tres años es menor en 3.142 unidades que en el periodo 2015 – 2021. Como resultado, se podría decir que en estos últimos tres años se han dejado de entregar 9.426 BFV en comparación con el promedio 2015 a 2021, lo que se traduce en que la disminución en la cantidad de los bonos de vivienda entregados es mayor a la cantidad de bonos entregados en el promedio de esos años. En otras palabras, en tres años se ha dado una reducción en la cantidad de los BFV similar a que, durante un año, se dejaran de entregar del todo los bonos familiares de vivienda.

Múltiples son las causas que explican la reducción en la cantidad de los BFV entregados en los últimos años. Para el Gerente General del BANHVI, Sr. Dagoberto Hidalgo, (Hidalgo, 2025)⁷ entre las causas principales que han contribuido a la disminución de los BFV en estos años se encuentran:

- I. Entrada en vigor, de forma paulatina, del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Ingeniería, arquitectura y topografía aumentaron entre un 8% y un 13% a partir del 1 de septiembre de 2023. Esto afecta los costos tanto directos como indirectos del proceso constructivo.

⁷ Hidalgo, Dagoberto. Gerente General BANHVI. Entrevista personal. 4/7/2025.

- II. Incremento en algunos materiales de construcción, en particular hierros y aceros en el 2020 y 2021, así como los temas eléctricos en los dos últimos años.
- III. Incremento en los costos de la tierra, lo que dificulta encontrar terrenos aptos para construir, con disponibilidad de servicios y a costos razonables.
- IV. Costo de habilitar el acceso a servicios básicos en particular la necesidad de construir infraestructura para disposición y transporte de agua potable, así como sistemas de saneamiento o plantas de tratamiento de aguas residuales.
- V. Ajustes a los presupuestos asignados al BANHVI, destinados al Fondo de Subsidios para Vivienda, desde el 2020 hasta la fecha. Entre el año 2020 y 2024 se dieron recortes por más ₡88.000 millones.

En relación con los aspectos señalados en los numerales III y IV, se construyó la **Tabla 2.7** con información brindada por el BANHVI, y es reveladora sobre la situación en torno a los costos de solución en los proyectos de vivienda financiados por este Banco, así como el impacto de los terrenos y obras de urbanización o la compra de terrenos ya urbanizados. En los ejemplos suministrados, en algunos casos los costos de las viviendas alcanzan solo un 50% del costo total de las soluciones. Esto implica que las soluciones de vivienda con recursos de los BFV deben financiar adicionalmente la vivienda, terreno, urbanización y otros costos. Bajo estas condiciones es muy difícil que los recursos del BANHVI puedan generar mayor cantidad de soluciones, máxime si a la situación descrita se agrega lo planteado en el numeral V. En la **Tabla 2.7** y la **Tabla 2.8** se presentan a manera de ejemplo algunos proyectos financiados por el BANHVI y los costos asociados a los mismos.

Tabla 2.7 Desglose costos proyectos financiados con BFV

PROYECTOS S -01 ⁸									
Proyectos cuyo financiamiento se solicita para: compra de terreno en verde; construcción de obras de infraestructura y construcción de viviendas.									
Proyecto	Número soluciones	Costo Total	Costo Terreno	Costo Urbanización	Costo Viviendas	Otros costos (Indirectos)	Costo total por solución	Costo solo vivienda	Porcentaje costo viviendas
Condominio Vertical Cerro Verde	120	¢4.356.756.941,31	Terreno propiedad del BANHVI	¢1.120.873.429,88	¢3.169.043.413,20	¢66.840.097,92	¢36.306.307,84	¢26.408.695,11	72,7
Condominio Vertical Jacarandas	192	¢7.396.649.288,18	Terreno donado por la Municipalidad de SJ	¢1.635.686.231,99	¢5.519.725.439,51	¢241.237.616,67	¢38.524.215,04	¢28.748.570,00	74,6
La Bendición	212	¢6.150.009.727,95	620.344.667,48	¢2.141.547.230,38	¢3.222.259.514,40	¢165.858.315,69	¢29.009.479,85	¢15.199.337,33	52,4
Boulevard del Sol IV etapa	180	¢5.183.165.311,00	458.489.260,25	¢1.783.183.543,77	¢2.743.084.587,23	¢198.407.919,75	¢28.795.362,84	¢15.239.358,82	52,9
Condominio Vertical Cristal	168	¢6.685.342.377,03	389.650.745,00	¢1.446.195.182,20	¢4.559.845.983,70	¢289.650.466,13	¢39.793.704,63	¢27.141.940,38	68,2

⁸ Proyectos S-01 es una modalidad de financiamiento del BANHVI para proyectos de Desarrollo de Urbanizaciones y Viviendas (Desarrollo de Finca en Verde), se empieza y financia desde cero.

Condominio Vertical La Esperanza	120	€4.741.914.421,66	227.330.366,43	€1.216.095.116,22	€3.082.537.402,30	€215.951.536,71	€39.515.953,51	€25.687.811,69	65
Creciendo Juntos	72	€2.114.139.327,17	Terreno donado por la Municipalidad de San Carlos	€1.025.193.935,76	€1.047.602.314,18	€41.343.077,23	€29.363.046,21	€14.550.032,14	49,6
Villa Verde	70	€1.694.769.654,00	Terreno de la Unión Cantonal de Esparza	€754.632.305,07	€861.727.501,60	€78.409.847,33	€24.210.995,06	€12.310.392,88	50,8
Nueva Angostura	70	€2.646.142.450,63	Terreno propiedad del BANHVI	€1.127.609.422,61	€1.298.120.090,39	€220.412.937,63	€37.802.035,01	€18.544.572,72	49,1

Fuente: BANHVI, información brindada por Gerencia General, 2025.

Tabla 2.8 Desglose costos proyectos financiados con BFV

PROYECTOS S -02 ⁹								
Proyectos cuyo financiamiento se solicita para: compra de lotes urbanizados y con servicios y construcción de viviendas.								
Proyecto	Número soluciones	Costo Total	Costo lotes urbanizados	Costo Viviendas	Otros (Costos indirectos)	Costo total por solución	Costo solo vivienda	Porcentaje costo viviendas
Veredas del Río I	140	₡3.991.035.987,38	₡2.183.715.894,84	₡1.747.949.762,16	₡59.370.330,38	₡28.507.399,91	₡12.485.355,44	43,8
Las Rosas de Río Jiménez	82	₡2.117.146.847,43	₡578.558.300,00	₡1.468.361.162,43	₡70.227.385,00	₡25.818.863,99	₡17.906.843,44	69,4
Veredas del Río II	143	₡4.434.848.982,48	₡2.180.508.600,00	₡2.193.713.863,40	₡60.626.519,08	₡31.012.929,95	₡15.340.656,39	49,5
Villa Real	107	₡3.575.057.023,19	₡1.677.126.125,00	₡1.783.491.548,75	₡114.439.349,44	₡33.411.747,88	₡16.668.145,32	49,9

Fuente: BANHVI, información brindada por Gerencia General, 2025.

⁹ S 02 es una modalidad de financiamiento del BANHVI para proyectos de Compra de Lotes con Servicios Básicos y el Desarrollo de Viviendas, se compran lotes ya “urbanizados” para la construcción de las viviendas.

Respecto a este último punto, en la **Tabla 2.9** se puede observar la situación de los recortes presupuestarios que ha venido experimentando el BANHVI en el último quinquenio con respecto a los recursos proyectados y recibidos de FODESAF. Además, se agrega que la situación proyectada para el 2025 sostiene el mismo comportamiento de los años predecesores.

Tabla 2.9 Proyección presupuestos FODESAF y recortes 2020 – 2025 (BANHVI)

Presupuesto FODESAF	Millones de colones					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Detalle						
Estimación presupuesto DESAF (18.07)	117.445,90	112.994,20	111.040,00	113.479,60	162.691,00	186.479
Monto recorte presupuestario	9.329,21	17.196	14.552,90	16.992,60	30.000,00	35.881,55

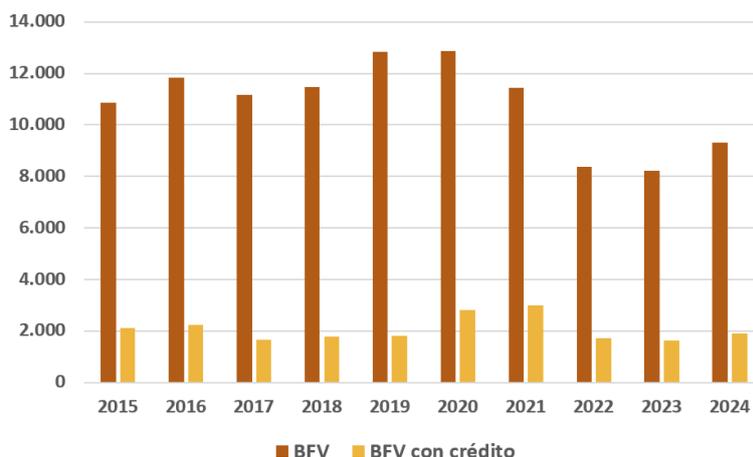
Fuente: Elaboración propia con datos del BANHVI, información brindada por Gerencia General, 2025

De acuerdo con lo expresado por el Sr. Hidalgo (2025), los recortes al presupuesto del BANHVI irrespetan las disposiciones que asignan un 18,07% de los ingresos de FODESAF al Banco, situación que no es diferente a la de otros programas o inversión social que han visto disminuir sus presupuestos, tal como se señala en el capítulo anterior. Por lo tanto, de continuar la tendencia en el recorte presupuestario para el BANHVI es de esperar que las mejoras en el déficit habitacional que se han venido presentando en los últimos años, se vean amenazadas en su continuidad, especialmente en lo referente a los sectores de menores ingresos, ya que las soluciones habitacionales para estos grupos dependen de los subsidios por medio de los bonos familiares de vivienda.

2.5. Bonos y Crédito

Durante el periodo 2020 – 2024 los bonos acompañados con crédito representaron en promedio un 22% del total de bonos, es decir, poco más de una quinta parte de los bonos entregados en ese quinquenio iban acompañados de crédito. La **Figura 2.4** presenta que el año 2021 fue el año del decenio en el que más bonos con crédito se colocaron, tanto en cantidad de créditos como en el volumen de esos créditos.

Figura 2.4 BFV por año: según totales y totales con crédito 2015 - 2024



Fuente: Elaboración propia con datos BANHVI, 2025

Uno de los aspectos interesantes a resaltar de la colocación de los bonos con crédito, es la cantidad de recursos que movilizan. Así por ejemplo durante el 2024 los bonos asociados con crédito movilizaron más de 31.000 millones de colones, los cuales representaron el doble de los recursos movilizados por los propios bonos asociados con esos créditos. Sin embargo, esta gran cantidad de recursos colocados como créditos del 2024, fueron proporcionalmente menos de la mitad de los más de 64.000 millones de colones que fueron colocados como crédito durante el 2021. El crédito asociado a los bonos de vivienda del 2021 significó un 325% del total del monto de todos los bonos con crédito. (Tabla 2.10)

Por lo tanto, es claro que los bonos acompañados con crédito tienen una enorme capacidad de movilización de recursos, sin embargo, esta situación ha venido a menos, tal como se mencionó en el párrafo anterior y en consonancia con la menor cantidad de bonos familiares de vivienda colocados en estos últimos años.

Tabla 2.10 BFV con crédito (en colones corrientes) 2020 – 2024

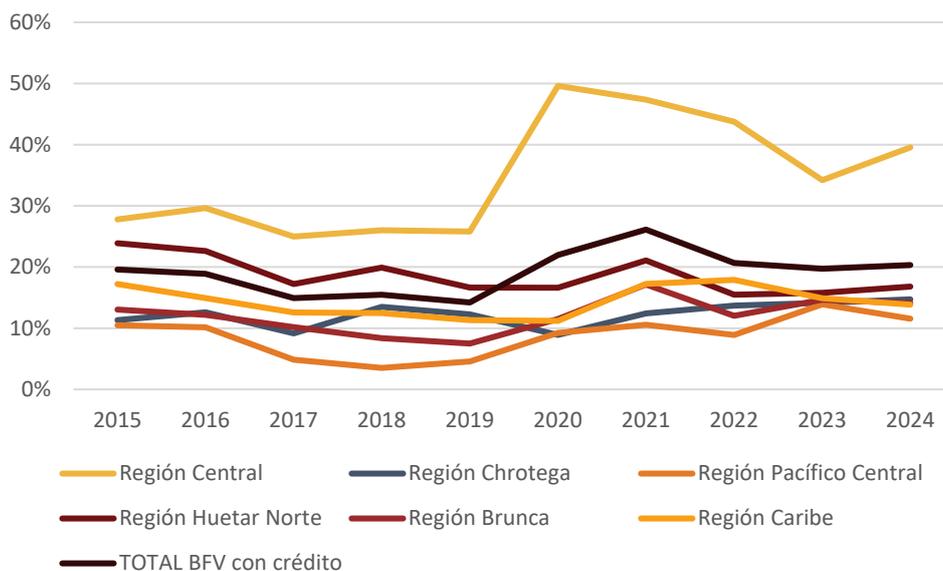
Año	BFV	BFV con crédito	BFV con crédito %	Monto de los BFV con crédito	Monto de los créditos BFV
2020	12.873	2.827	22,00%	18.043.206.000,00	59.361.366.000,00
2021	11.428	2.985	26,10%	19.717.835.054,00	64.076.113.000,00
2022	8.369	1.729	20,70%	12.894.802.000,00	30.311.656.000,00
2023	8.222	1.622	19,70%	13.220.062.312,50	26.937.990.000,00
2024	9.320	1.894	20,3%	15.759.882.178,20	31.576.317.750,00

Fuente: Elaboración propia con Base de datos BANHVI, 2025.

Al analizar desde una perspectiva territorial los créditos para vivienda asociados a los BFV que se entregaron durante el 2024, se observa una concentración de estos en la Región Central del país, tanto en la cantidad de los “bonos – crédito”, como en el monto de esos créditos. De los 75 cantones en los que se entregaron bonos acompañados de crédito, en 24 de ellos representan un 50% o más del total de los bonos y 20 de esos 24 cantones pertenecen a la Región Central (83%). Por el contrario, en 20 cantones en los que los bonos – crédito tan solo llegan al 10% o menos del total de bonos, todos ellos están fuera de la GAM. Estos datos muestran por lo tanto que el crédito vinculado a los BFV se manifiesta, proporcionalmente, con mayor peso en la Región Central del país. Esta situación no es particular del 2024, es una tendencia manifiesta de los años anteriores.

En la **Figura 2.5**, es evidente como durante la última década, la Región Central ha concentrado la mayor cantidad de los bonos-crédito, con un fuerte incremento en los años 2020 y 2021, cuando el total de estos bonos con crédito llegó a representar casi el 50% del total de los bonos entregados en dicha región, mientras que el promedio país era de aproximadamente un 22%.

Figura 2.5 Bono Familiar de Vivienda con Crédito por año por región



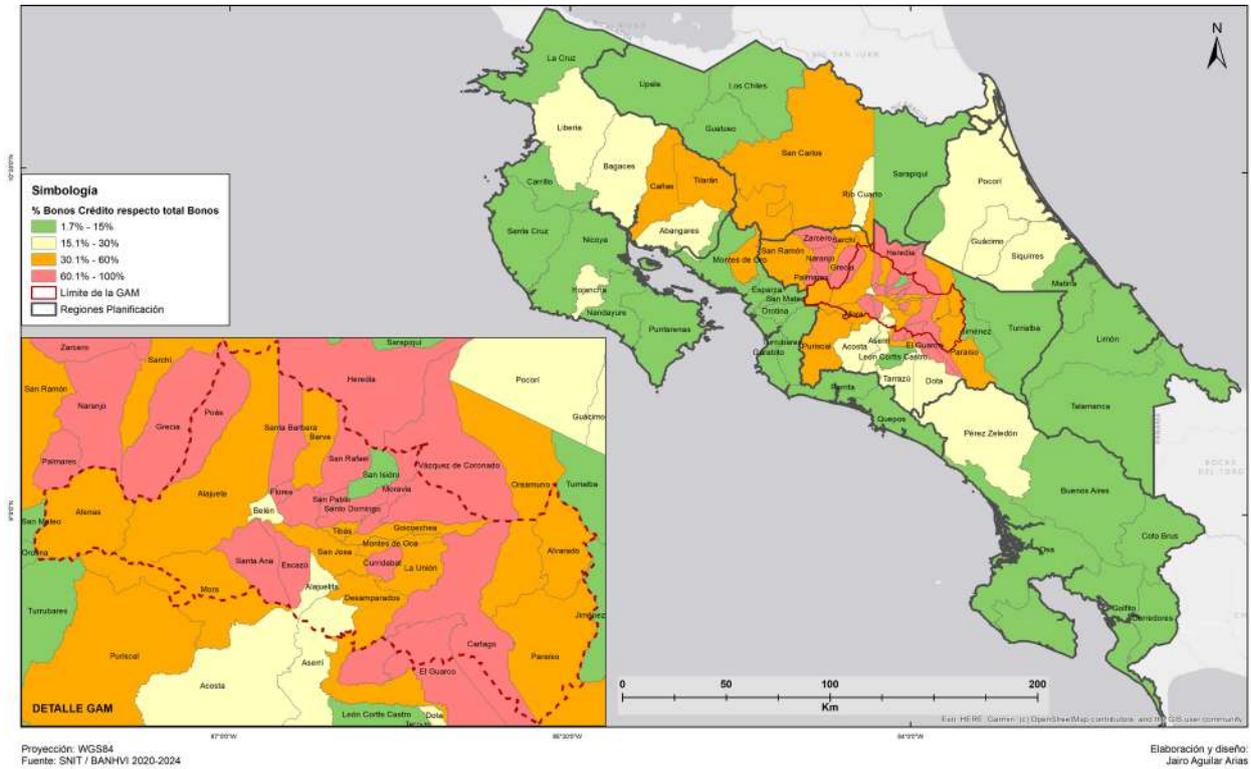
Fuente: Elaboración propia con datos BANHVI, 2015 - 2024

Otro aspecto para resaltar es que, en el 2022, el total de bonos-crédito, representó un 26% del total de bonos colocados ese año, pero en los dos años siguientes (2023 y 2024) su participación disminuyó, ubicándose en un 20%; mostrando un comportamiento contrastante entre la Región Central y el resto de las regiones del país.

A través de los mapas siguientes se puede observar el comportamiento espacial de la distribución de los BFV acompañados con créditos. En el mapa de la **Figura 2.6** se

observa cómo el mayor porcentaje de los bonos con crédito se entrega en cantones de la Región Central y, en la medida que los cantones se apartan de la zona central, así también va disminuyendo el porcentaje de los bonos con crédito entregados en esos cantones.

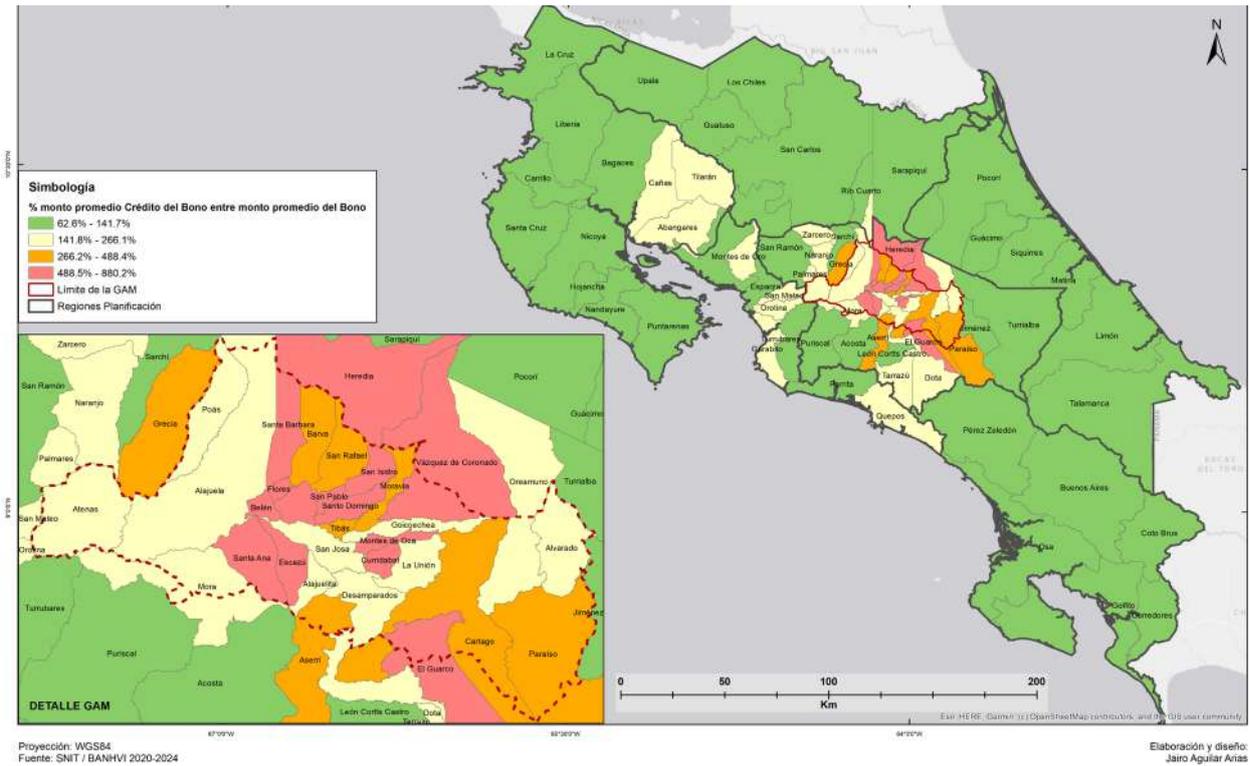
Figura 2.6 Distribución espacial de los bonos con crédito en porcentaje.



Fuente: Elaboración propia con datos del BANHVI

En el segundo mapa en la **Figura 2.7**, se aprecia cómo los montos promedio de los créditos asociados a los BFV es mayor en cantones muy focalizados, ubicados en la Región Central del país, y en la medida en que los cantones están más distanciados de la zona central, más bajo es el monto de los créditos.

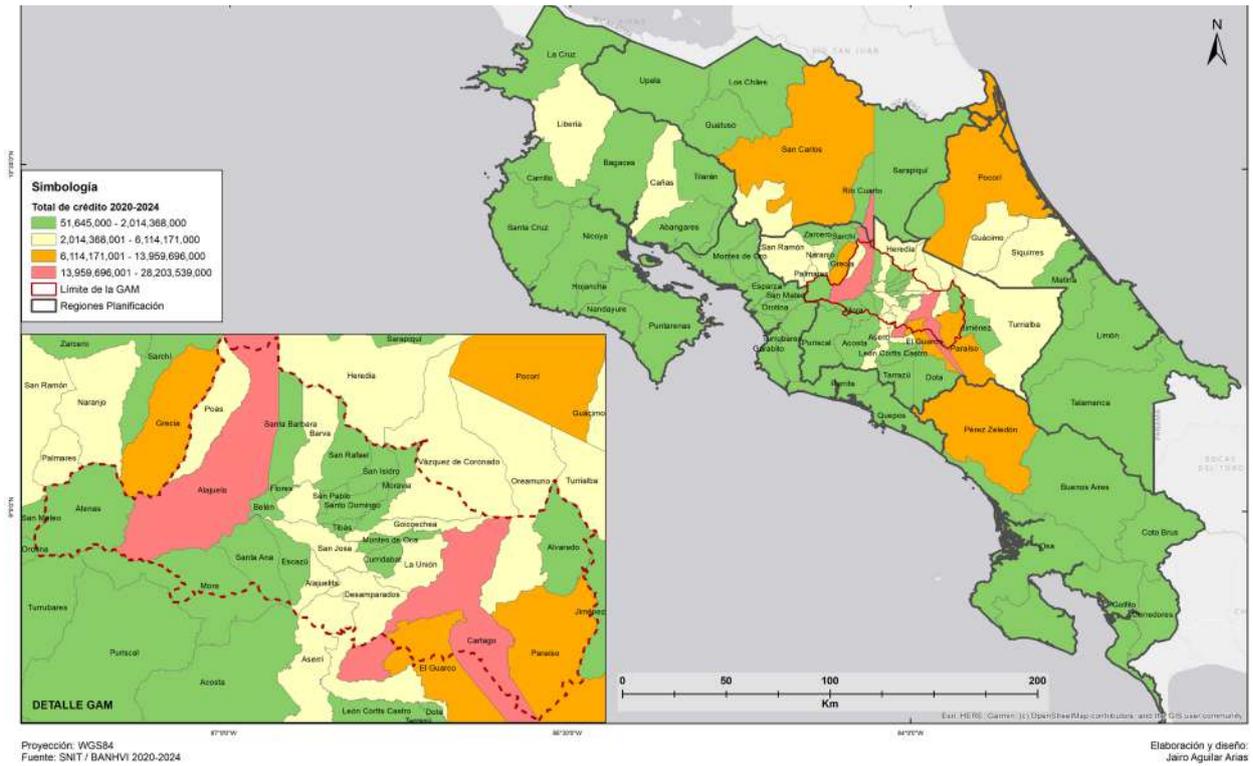
Figura 2.7 Distribución espacial del monto promedio de créditos respecto a bonos con crédito.



Fuente: Elaboración propia con datos del BANHVI

El tercer mapa en la **Figura 2.8**, hace referencia a los montos de colocación de los créditos asociados a los BFV y su distribución espacial. Allí se observan varios aspectos importantes; en primer lugar, se resalta la concentración del volumen de créditos colocados con los BFV en dos cantones de la Región Central (Alajuela y Cartago), luego en un segundo lugar un pequeño grupo de cantones, constituido por tres de los cantones fuera de la Región Central con mayor cantidad de población y en los cuales tradicionalmente se entregan más BFV (San Carlos, Pococí y Pérez Zeledón). En este segundo grupo también se ubican tres cantones en los cuales el crecimiento de población y de vivienda ha sido acelerado en los últimos años, y son cantones de influencia y vecinos de los cantones del primer grupo; Grecia, vecino de Alajuela y, en el otro extremo de la Región Central, El Guarco y Paraíso, vecinos y limítrofes con Cartago.

Figura 2.8 Cantones con mayor y menor monto de créditos con BFV.



Fuente: Elaboración propia con datos del BANHVI

La concentración de los BFV en la Región Central del país no debe sorprender, varias son las razones que explican tal situación. Por una parte, la población de la Región Central cuenta con mayores ingresos de acuerdo con la clasificación por quintiles de la ENAHO, y esta población es la que puede optar por un crédito, que tal como se ha expuesto, el monto de los créditos es más alto que el monto de los bonos asociados a ellos, a los créditos. Por otra parte, en la Región Central, difícilmente las personas cuentan o tienen acceso a terrenos en condiciones aptas para construcción habitacional porque el precio de los terrenos en el mercado es superior en zonas urbanas, particularmente en la GAM¹⁰, que en zonas menos urbanizadas, lo que se traduce en montos de solución más elevados para las viviendas en la Región Central del país. Este es el caso de hogares de ingresos bajos y medios, quienes en el mejor de los casos solo podrán adquirir vivienda mediante la combinación del subsidio (bonos) y crédito.

¹⁰ En el Capítulo 4 se aborda con mayor detalle este tema.

2.6. Estadísticas de la construcción¹¹

De acuerdo con las estadísticas de construcción del INEC, durante el 2024 se tramitó un total de permisos de construcción para 23.093 viviendas y un área de 2.355.005 de metros cuadrados. Estos datos son un poco inferiores a los de los últimos tres años, tanto en la cantidad de viviendas como de los metros totales de construcción. Para el 2024, a pesar de un aumento cercano a los mil BFV, con respecto al año anterior, la cantidad de vivienda muestra, en cuanto a permisos de construcción, una reducción de 1.432 unidades (**Tabla 2.11**).

Tabla 2.11 Permisos de construcción: Viviendas, área y valor de obras

Año	Viviendas construidas	Área m ²	Valor obra
2020	20.885	2.129.863 m ²	₪579.562.639.728
2021	23.458	2.275.347 m ²	₪657.729.346.811
2022	24.418	2.500.960 m ²	₪803.993.079.682
2023	24.525	2.435.371 m ²	₪767.277.589.338
2024	23.093	2.355.005 m ²	₪729.935.820.767

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, Estadísticas de construcción 2020, 2021, 2022, 2023, 2024.

De manera similar a lo que sucede con otras variables analizadas en este documento, la dinámica de la construcción residencial no es la misma en todo el territorio nacional. Para analizar este comportamiento se ha creado un indicador que relaciona el cambio poblacional y los metros cuadrados de construcción residencial a escala distrital para todo el país. Además, se relaciona este indicador con otros indicadores ya existentes como la Vivienda Individual Desocupada (VID) y el Índice de Desarrollo Social (IDS).

En este apartado se analizan los cambios en población y en construcción que se sucedieron en el periodo intercensal, del año 2011 al año 2022¹². A pesar de las limitaciones que ya han sido detalladas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) referentes a las estimaciones del 2022, aun así, la información brindada sirve como una representación puntual del contexto socioespacial que tiene el país.

¹¹ Este apartado es producto del aporte y colaboración de la Dirección de Investigación del CFIA, por medio de la participación de los ingenieros Marcial Rivera y Mónica Agüero.

¹² En sentido estricto el esperado Censo 2022, por problemas a los que el INEC ya se ha referido, no se considera un censo. El INEC se refiere a estos datos como estimaciones.

Para agregar valor adicional al indicador propuesto en este apartado, se hace una comparación de algunos indicadores que se obtienen de las estimaciones del 2022 del INEC frente a los datos del registro de intención de construcción que consta en la base de datos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), que es parte del proceso de obtención del permiso de construcción que toda obra requiere previo a su inicio de construcción.

La población de Costa Rica en el año 2011 era de 4.307.712 personas y para el 2022 de 5.044.197, para un aumento de 742.485 personas a nivel nacional. Durante ese mismo periodo, los datos sobre intención de construcción de obra habitacional indicado por el CFIA registran 38.581.898 m². Realizando una división sencilla, se puede indicar que a cada persona nueva que tiene el país le corresponderían 52 m².

Tomando el valor de 52 m² por persona como un valor promedio nacional, se encuentra que existe una disparidad cuando se realiza un análisis a escala distrital, al comparar el cambio de población de ese distrito contra la cantidad de metros cuadrados registrados en esa misma zona¹³.

Al hacer esta división por distrito se dan dos posibles escenarios en cuanto al cambio de población: distritos donde la población disminuyó y distritos donde la población aumentó. Los distritos con población negativa generan un valor negativo que no refleja valores medibles, pero si reflejan una realidad. El distrito de San Isidro de El General, del cantón de Pérez Zeledón, tuvo una disminución de población de tres personas y registró 351.774 m² de obra habitacional, por lo tanto, el valor es de -117.258 m² por persona. En su otro extremo, el distrito de Carmen del cantón de San José tuvo un aumento poblacional de 57 personas y registró 285.848 m² de obra habitacional, por lo que cada persona nueva le corresponderían o representa 5.015 m².

La **Tabla 2.12** resume la información de cambio de población de los distritos del país que se ubican en los extremos de estos valores.

¹³ Una aclaración metodológica importante, es que la cantidad de distritos del censo 2011 pasó de 476 a 490 en el 2022. Por lo tanto, para poder hacer comparable los valores, se toma la distribución distrital del país del 2011. Los valores de los distritos nuevos fueron agregados a su distrito original, y en el caso de un distrito como Caldera, que se formó de dos distritos diferentes, se agregaron los valores de Caldera al distrito que originalmente, tenía mayor porcentaje de área urbana, en este caso, a San Jerónimo.

Tabla 2.12 Cambio población y m² de construcción residencial nuevos (2011 -2022) en distritos seleccionados

Distrito	Cambio Población	m ² nuevo habitacionales	m ² /persona nueva	Distrito	Cambio Población	m ² nuevos habitacionales	m ² /persona nueva
Carmen (San José)	57	285.848	5.015	San Francisco (Heredia)	-405	235.816	-582
Sámara (Nicoya)	24	96.487	4.020	San Antonio (Alajuela)	-207	191.267	-924
San Pablo (San Pablo)	169	453.479	2.683	San Rafael (Esparza)	-30	30.526	-1.018
San Juan (La Unión)	227	276.555	1.218	Bejuco (Nandayure)	-33	38.379	-1.163
Arenal (Tilarán)	46	38.884	845	Chires (Puriscal)	-9	13.723	-1.525
Llorente (Flores)	66	52.558	796	San Pedro (Montes de Oca)	-203	345.245	-1.701
Cabo Velas (Santa Cruz)	414	276.528	667	San Rafael (La Unión)	-46	97.620	-2.122
Tamarindo (Santa Cruz)	757	470.070	621	Escobal (Atenas)	-4	16.566	-4.141
San José (Grecia)	233	142.514	612	San Mateo (San Mateo)	-13	65.600	-5.046
Aguacaliente/ San Francisco (Cartago)	562	302.574	538	San Isidro de El General (Pérez Zeledón)	-3	351.774	-117.258

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC y del CFIA, 2011 - 2022

Adicional a estos dos extremos de valores, también existe otro nivel de análisis que está relacionado con aquellos valores cercanos al valor promedio de 52 m² por persona. Teniendo en consideración ese monto, se procedió a dividir los distritos en cuatro grupos principales, según los criterios presentados en la **Figura 2.9**.

Figura 2.9 Criterios y grupos de distritos para el análisis

m ² adicionales	<ul style="list-style-type: none"> • Hay más de 57 m² por persona • La población aumentó • 55 distritos (11,7%)
m ² promedio	<ul style="list-style-type: none"> • Hay entre 47 y 57 m² por persona (+- 10% del promedio 52) • La población aumentó • 30 distritos (6,4%)
m ² insuficiente	<ul style="list-style-type: none"> • Hay menos de 47 m² por persona • La población aumentó • 260 distritos
m ² sin crecimiento de población	<ul style="list-style-type: none"> • Población no creció o disminuyó entre 0 y 2.090 personas • 56 distritos

Fuente: Elaboración propia

De cada grupo, se puede realizar un análisis de sus principales características.

Grupo A. Distritos con metros cuadrados adicionales

Este grupo está conformado por 126 distritos que tienen predominantemente una de estas dos características; ser distritos urbanos o ser distritos en los que se observa una marcada actividad relacionada con desarrollo turístico. En su extremo mayor, el distrito de El Carmen, del cantón de San José aumentó su población en 57 personas, mientras que la cantidad de metros cuadrados nuevos registrados corresponde a 285.848 m². Esto significa, que por cada persona nueva se dispone de 5.015 m². Seguramente que este efecto se debe en parte, a que una proporción significativa de la oferta habitacional ha sido destinada a usos no residenciales permanentes, como alojamientos temporales. Este distrito incluye desde Barrio Amón hasta Barrio Escalante, donde se han desarrollado múltiples proyectos de torres o construcción vertical, que han habilitado una gran cantidad de m² nuevos.

En el segundo lugar se encuentra el distrito de Sámara, donde con un aumento de 24 personas en el periodo de estudio, se registraron 96.487 m², lo que habilita 4.020 m²/persona en este distrito del cantón de Nicoya. Cuatro distritos de los primeros diez se ubican en la provincia de Guanacaste. El cantón de Santa Cruz es el único que tiene dos distritos en este listado, lo que no parece casual, ya que esta zona es uno de los sitios más dinámicos en actividades ligadas al turismo. (**Tabla 2.12**)

Grupo B. Distritos con metros cuadrados promedio

Esta lista está compuesta por 30 distritos. La lista completa de distritos se encuentra en el **Anexo 2.2**. Lista completa de valores de distrito y construcción Los distritos incluyen tanto locaciones rurales como urbanas, con la característica que corresponden a distritos que suelen tener un crecimiento reciente importante, influenciado por ser lugares satélites a una ciudad principal. Por ejemplo, el cantón de Desamparados tiene tres distritos en este listado (Patarrá, Gravilias y Frailes), y ninguno es el distrito central. En el cantón de Pococí hay 2, Cariari y Guápiles, ambos con gran crecimiento tanto de vivienda privada, como vivienda bajo esquemas de financiamiento del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.

Grupo C. Distritos con metros cuadrados insuficientes

Este listado de distritos es el más grande, y se compone de 260 distritos, que representan más de la mitad de los distritos del país. Si bien este indicador promedio no significa que se cumple o no con un área de habitabilidad, tampoco significa condiciones de hacinamiento, es importante reconocer que el crecimiento de la construcción en estos distritos va a un ritmo menor que la construcción en el resto del país y, por lo tanto, es más fácil encontrar brechas cuantitativas o cualitativas de viviendas, dada la menor inversión con respecto al promedio. Muchos de estos distritos se encuentran en zonas con bajo desarrollo social (como Cureña en Sarapiquí, Colorado en Pococí, o Chira en Puntarenas, Uruca en Santa Ana, Rancho Redondo de Goicoechea), o en algunos distritos muy urbanos y densos, con limitaciones de espacio para realizar nuevas construcciones (como León XIII en Tibás, o Uruca en San José).

El listado de los últimos 20 distritos de esta lista se encuentra en la **Tabla 2.13**

Tabla 2.13 Distritos con menor cantidad de m² de construcción por persona

Distrito	m ² por persona	Distrito	m ² por persona
Zapotal (San Ramón)	6,6	Acapulco (Puntarenas)	3,4
Sixaola (Talamanca)	6,6	Río Blanco (Limón)	3,4
Buenvista (San Carlos)	6,5	Manzanillo (Puntarenas)	3,0
Rancho Redondo (Goicoechea)	6,5	León XIII (Tibás)	3,0
La Garita (La Cruz)	5,5	Arancibia (Puntarenas)	2,7
El Roble (Puntarenas)	4,9	Chira (Puntarenas)	2,5
San Rafael Arriba (Desamparados)	4,6	Colorado (Pococí)	2,3
Bebedero (Cañas)	4,6	Uruca (San José)	2,0
Porozal (Cañas)	3,6	Uruca (Santa Ana)	1,3
Colima (Tibás)	3,5	Cureña (Sarapiquí)	0,3

Fuente: Elaboración propia con datos INEC y CFIA, 2011 y 2022

Grupo D. Distritos sin crecimiento de población

Este grupo está compuesto por 56 distritos, en los cuales la población no aumentó en el periodo de estudio. La variación incluye distritos como Cangrejal de Acosta, donde la cantidad de población es la misma, así como Calle Blancos de Goicoechea y el distrito central de Desamparados, donde la población disminuyó en más de dos mil personas. En todos estos distritos, la cantidad de metros cuadrados que se registró es positiva, no así la cantidad de nuevas personas.

Numéricamente hablando, el valor del resultado de este índice se vuelve negativo, y produce un valor extremo en el caso de San Isidro de El General, donde una caída de población de 3 personas y un registro de construcción de 351.774 m² generan un valor de -117.258 m²/persona. Debido a que este valor tiene una magnitud que no demuestra aspectos cuantificables reales, se considera una condición igual al del grupo A, pues existen metros cuadrados adicionales al promedio nacional.

La **Tabla 2.14** muestra los distritos que tuvieron mayor pérdida de población en el periodo de estudio y, por ende, metros cuadrados adicionales. Como se puede observar, existe una concentración importante en distritos cabecera de cantón, esto se debe posiblemente a la existencia de un desplazamiento de viviendas, y, por ende, por áreas comerciales que sirven a los distritos que más población han acogido.

Tabla 2.14 Distritos con pérdida de población (2011-2022)

Distrito	Cambio población	Distrito	Cambio población
Calle Blancos (Goicoechea)	-2.090	Oriental (Cartago)	-1.149
Desamparados (Desamparados)	-2.083	San Ramón (San Ramón)	-992
Heredia (Heredia)	-2.011	San Josecito (San Rafael)	-972
San Rafael Abajo (Desamparados)	-1.875	Santa Bárbara (Santa Bárbara)	-814
Tres Ríos (La Unión)	-1.851	Salitrillos (Aserrí)	-755
Puntarenas (Puntarenas)	-1.682	Dulce Nombre (La Unión)	-716
Piedades Norte (San Ramón)	-1.656	San Rafael (San Rafael)	-687
San Vicente (Moravia)	-1.601	Santo Domingo (Santo Domingo)	-678
Concepción (Alajuelita)	-1.452	Palmares (Palmares)	-659
La Asunción (Belén)	-1.370	Espíritu Santo (Esparza)	-658

Fuente: Elaboración propia con datos INEC, 2022

El valor de 52 metros cuadrados promedio a nivel nacional no refleja que este valor cumpla con los requisitos de habitabilidad mínimos o reglamentarios por persona. Si se parte del promedio nacional de personas por vivienda que es de 2,91, significa que la vivienda promedio tendría una dimensión cercana a los 150 m². Este valor excede el tamaño normal, y se debe a varios factores.

- a. No toda la vivienda construida se utiliza para residencia permanente. En zonas costeras la vivienda se utiliza para alojamientos cortos y reemplaza construcciones de tipo turístico.
- b. No toda la población tenía vivienda para el censo 2011, por lo tanto, mucha de esta construcción viene a completar faltantes de vivienda previos.
- c. No toda la construcción se realiza con cumplimientos de requisitos. El CFIA ha detectado que entre un 20 a 25% de las construcciones se realizan sin permiso de construcción, y el tipo de construcción más frecuente es la habitacional.
- d. En algunas zonas del país muy pobladas, se producen soluciones de vivienda realizando pequeñas ampliaciones, que permiten habilitar dos espacios independientes. Por ejemplo, se construye una grada externa, y en un espacio de 36 m² se puede realizar un apartamento o un espacio independiente sobre una vivienda existente. Al ser una ampliación no se considera como una obra nueva, pero, esta obra puede solventar la necesidad estadística de vivienda, y

se contabiliza como una solución independiente, aunque no tenga un registro constructivo de esa misma forma.

2.6.1. Construcción residencial, vivienda desocupada e Índice Desarrollo Social

Es de interés de este estudio, lograr comparar los valores obtenidos por primera vez de metros cuadrados por persona nueva, con otros valores que han sido publicados de forma reciente. Para tal efecto se realiza una comparación de los resultados con el Índice de Desarrollo Social Distrital (IDS) del PNUD y con el Porcentaje de Vivienda Individual Desocupada (VID), que es parte de las estimaciones del 2022. En ambos resultados, se puede observar que los distritos pertenecientes a cantones costeros tienen grandes desarrollos constructivos que dinamizan la actividad económica, al dejar a los distritos en una buena posición de desarrollo, pero también generan mucha vivienda desocupada, pues en las estimaciones 2022, se encontraron dos distritos donde más de la mitad de las viviendas están desocupadas¹⁴.

2.6.2. Construcción, crecimiento poblacional y vivienda individual desocupada.

Esta comparación busca validar si la construcción de vivienda nueva puede estar produciendo una sobre oferta de espacios, y si esto facilita la ubicación o surgimiento de vivienda desocupada. En su caso extremo, también validar si los lugares donde la construcción por persona es menor al promedio, genera que casi todas las casas tengan un faltante. Para tal análisis, se hace un gráfico bivariado, que permite ubicar todos los distritos es una matriz de 9 categorías. En su extremo inferior, se encuentran los distritos con metros cuadrados insuficientes y los que tienen una baja desocupación con un color verde agua. Por ejemplo, varios distritos del cantón de Vázquez Coronado, así como Colorado de Pococí están en este grupo.

En el otro extremo, se ubican los distritos donde hay metros cuadrados adicionales al promedio, y que también tienen un índice de desocupación alto con un color rosado fuerte. Casi todos los distritos de la costa pacífica y algunos núcleos alrededor de zonas turísticas presentan estas características. Este efecto, casi no se encuentra en los distritos ubicados dentro de la GAM.

La mayor cantidad de distritos (116 que representan un 23%) están en el grupo de bajo nivel de desocupado y alto nivel de metro cuadrado por persona adicional (color pastel más claro). Esta situación se presenta principalmente en los distritos GAM. Esto se explica en parte porque la mayor cantidad de población que está por más de

¹⁴ El INEC considera que una vivienda está desocupada, cuando no ha sido ocupada de forma continua por más de 6 meses continuos.

6 meses en una vivienda está en el Valle Central y es una de las zonas con mayor actividad económica, entre estas, la construcción.

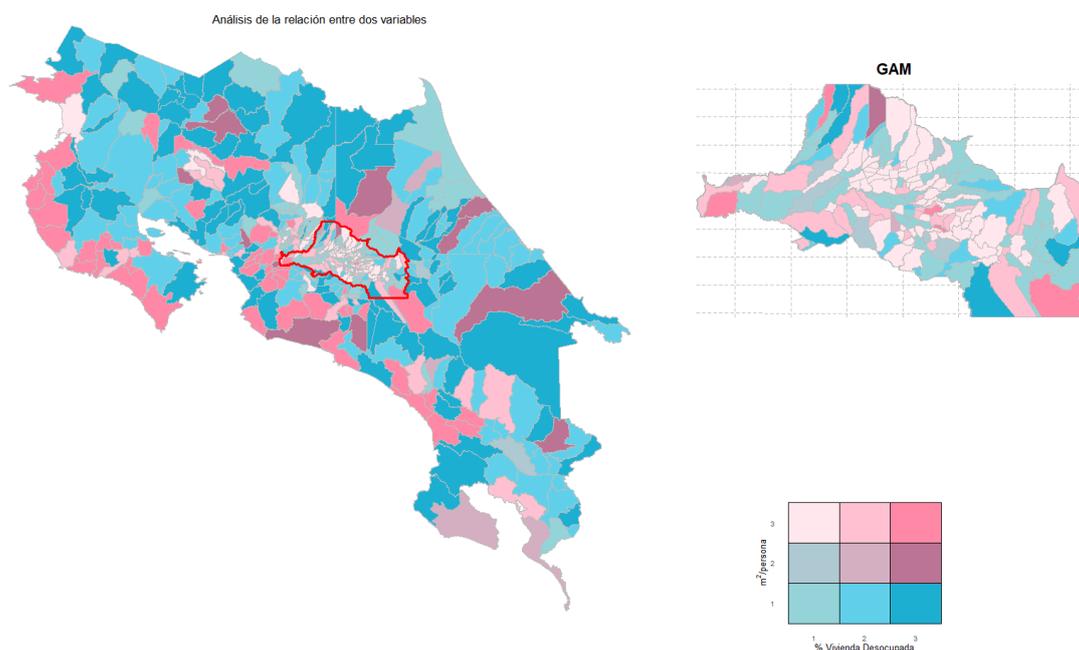
Los rangos de bajo, medio y alto se basan en cuartiles, donde en cada grupo existe la misma cantidad de población. En el caso de metros cuadrados por persona, se utilizan los criterios indicados en la **Tabla 2.14**.

Tabla 2.15 Rangos clasificación de VID y m² construcción por persona

Nivel	Valor desocupación	m ² habitacional / persona
Bajo	0% a 8,3%	m ² insuficiente
Medio	8,3% a 15,2%	m ² promedio
Alto	15,2% a 66,1%	m ² adicionales y m ² sin crecimiento de población

Fuente: Elaboración propia con datos INEC y CFIA, 2022

Figura 2.10 Porcentaje de vivienda desocupada versus m² habitacionales por persona



Fuente: Elaboración propia con datos INEC y CFIA

Se puede concluir entonces, que la hipótesis inicial se cumple, pues hay una concentración en la costa pacífica y zonas turísticas, de distritos donde la construcción excede el promedio y existen muchas viviendas desocupadas.

2.6.3. Construcción, crecimiento poblacional e Índice de Desarrollo Social

Esta comparación busca relacionar los valores de construcción por persona nueva, con el índice de Desarrollo Social (IDS) desarrollado por el Ministerio de Planificación¹⁵. Este indicador asigna un valor entre 0 y 100, donde el valor menor significa un menor índice de desarrollo.

Los resultados de esta comparación responden al supuesto de que en aquellos lugares donde la construcción es mayor al promedio, o que la población es decreciente, esa vivienda “extra” debería reflejarse en valores de desarrollo mayores, mientras que los distritos con menor IDS, va a ser probable encontrarse valores de construcción menores al promedio. En este sentido, se construyen los criterios resumidos en la **Tabla 2.16**.

Con base en este supuesto, se elabora un mapa bivariado que compara ambos valores, donde se puede observar que los grupos más grandes corresponden a los extremos planteados; el grupo con IDS bajo y metros cuadrados insuficientes, tiene 120 distritos (24%) y el grupo de IDS alto y metros cuadrados adicionales tiene 102 distritos (21%). Los valores intermedios en la **Tabla 2.16** tienen una menor cantidad de apariciones, lo que evidencia la existencia de un patrón o relación entre estos elementos.

Tabla 2.16 Rangos de IDS y m² de construcción por persona

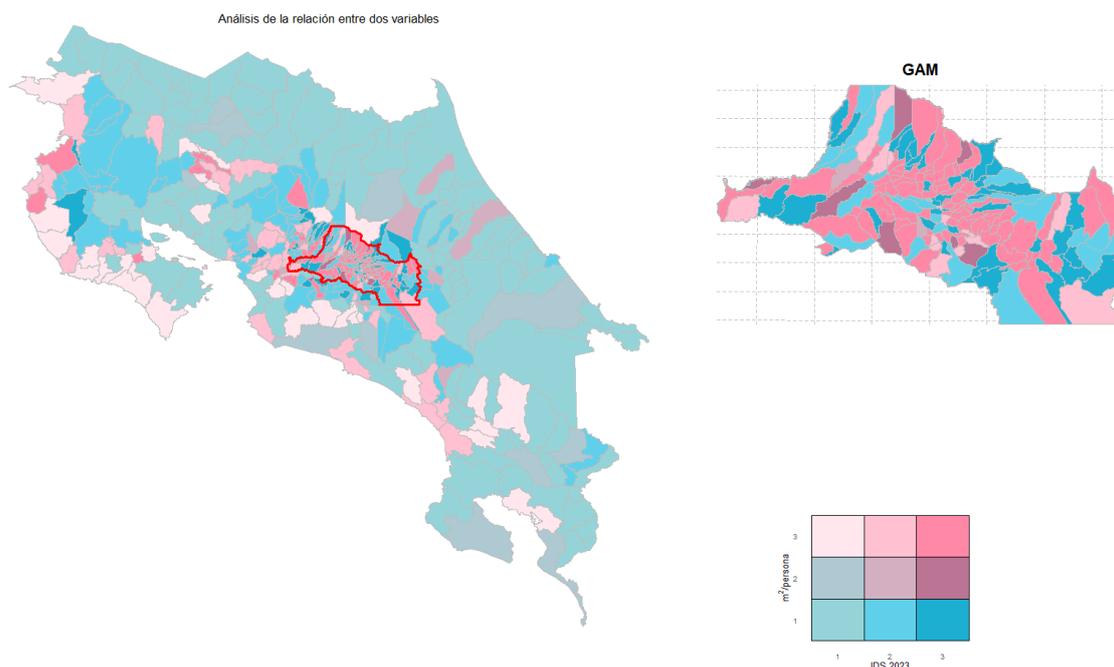
Nivel	Valor IDS	m ² habitacional / persona
Bajo	0% a 56,7%	m ² insuficiente
Medio	56,7% a 74,8%	m ² promedio
Alto	74,8 a 100%	m ² adicionales y m ² sin crecimiento de población

Fuente: Elaboración propia con datos INEC y MIDEPLAN

Desde una perspectiva espacial, en la **Figura 2.11** se puede observar que los valores altos se encuentran concentrados en el GAM, y en la zona costera de Guanacaste y Pacífico Central. Mientras que los valores bajos se encuentran predominantemente en la zona Huetar Norte, Huetar Caribe y Zona Sur, exceptuando polos turísticos del volcán Arenal, y el distrito de Bahía Ballena en Osa.

¹⁵ <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/Ye4P-LqDQqjSD5jn6T4rQ>

Figura 2.11 Índice de Desarrollo Social versus m² habitacionales por persona



Fuente: Elaboración propia con datos INEC y MIDEPLAN

2.7. Resumen de resultados

Luego de examinar la información presentada en este ejercicio, el cual se complementa con el ejercicio realizado en el balance del 2023, se observan al menos dos efectos a partir de los mapas presentados: por una parte, un primer grupo en el litoral pacífico, con una concentración de distritos en los que se da una fuerte cantidad de metros cuadrados de construcción residencial a la vez que se presentan altos porcentajes de Vivienda Individual Desocupada; un segundo grupo se encuentra en una situación diferente en la GAM, donde también hay una importante cantidad de construcción residencial pero muy baja cantidad de VID; un tercer grupo como tendencia lo constituyen distritos en el Caribe y zonas fronterizas, con poca construcción residencial e importante presencia de VID.

Por otra parte, el segundo efecto es que, así como sucede con la VID, el litoral pacífico concentra gran cantidad de distritos en los cuales hay fuerte dinámica de construcción residencial a la vez que un Índice de Desarrollo Social que podría decirse medio, especialmente en el Pacífico Norte. Por el contrario, en la GAM se concentran distritos de fuerte construcción residencial y de alto IDS. El resto del territorio, en general, se caracteriza por poca construcción residencial y bajo IDS.

Recomendaciones

Este tema se debe seguir analizando y comparando con otras variables, que expliquen cómo la construcción debería estar alineada con el crecimiento poblacional, para que en aquellos distritos donde aumente la población, lo haga de lado con las mejoras en infraestructura necesarias para que la población goce de niveles de vida adecuados.

El desarrollo de las zonas turísticas y costeras del país está creando una presión importante sobre la vivienda, a tal punto, que en algunas zonas puede cambiar datos estadísticos de forma significativa. Es importante que las políticas públicas que se crean alrededor de los polos de desarrollo sean inclusivas y permitan que toda la población de una zona pueda disfrutar de los beneficios del crecimiento, en armonía con la naturaleza.

Se puede evaluar la implementación de un régimen tributario diferenciado para

viviendas que no son utilizadas para un uso residencial permanente y sí comercial, que permita una mejor distribución de la riqueza que se produce a partir de actividades comerciales.

Proyecciones demográficas señalan que la población de Costa Rica deje de crecer cerca del año 2050 (CEPAL, 2025). Ante este escenario es necesario pensar y planificar cómo la construcción del país debe adaptarse a nuevas dinámicas de la población y a optimizar el uso del territorio. Por ejemplo, estrategias de densificación en ciudades pueden incentivar a que la construcción residencial responda y se alinee a las condiciones y al crecimiento poblacional del país, de manera que se aminoren las diferencias entre la población nueva y la construcción de espacios habitacionales.

Referencias bibliográficas:

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA). (2025). Base de datos de intención de construcción. <https://cfia.or.cr/site/estadisticas-e-informes-tecnicos/perspectivas-de-la-construccion/>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (s. f.). América Latina y el Caribe: Estimaciones y proyecciones de población. CEPAL. <https://www.cepal.org/es/temas/proyecciones-demograficas/america-latina-caribe-estimaciones-proyecciones-poblacion>

Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA). (2024). Rendición de Cuentas Institucional 2024

Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) (2025). Informe de Evaluación de Entes Operadores 2024.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2023). Censo nacional de población y vivienda 2022. <https://inec.cr/estadisticas-fuentes/censos/censo-2022>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2020). Encuesta Nacional de Hogares 2020. https://admin.inec.cr/sites/default/files/media/reenaho2020_1.pdf

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2023). Índice de Desarrollo Social 2023. <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/Ye4P-LqDQqjSD5jn6T4rQ>

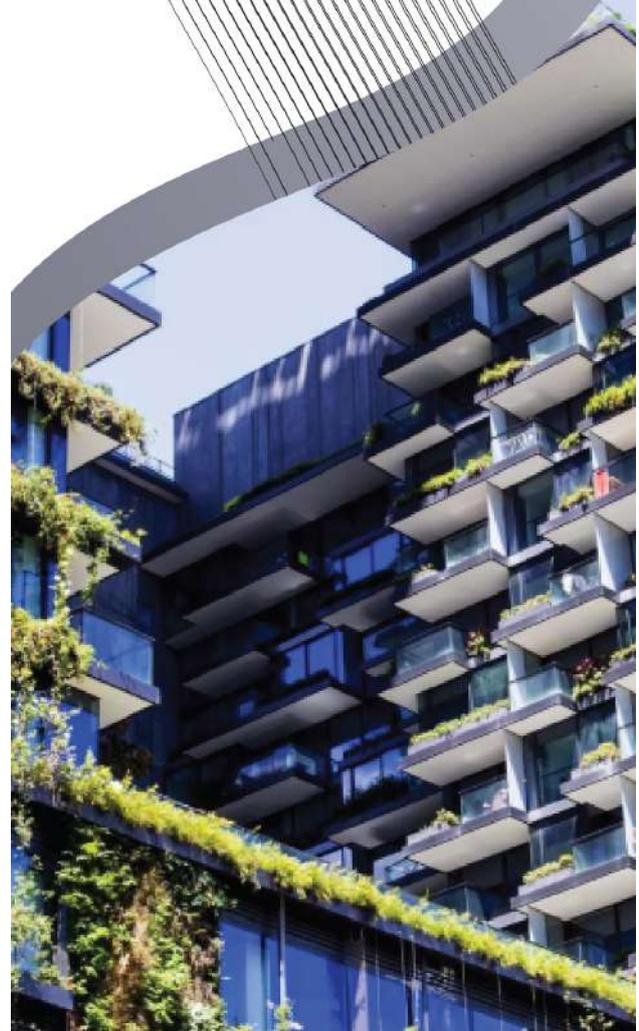
ONU-Hábitat. (2023). Reporte de estado de las ciudades de Centroamérica y República Dominicana. [https://onu-habitat.org/libros/Reporte-del-Estado-de-las-Ciudades-Centroam%
c3%a9rica-RepDominicana.pdf](https://onu-habitat.org/libros/Reporte-del-Estado-de-las-Ciudades-Centroam%c3%a9rica-RepDominicana.pdf)

Capítulo 3

Vivienda de alquiler: ¿solución o dilema?

Melizandro Quirós Araya

3



Introducción

Tradicionalmente, el análisis de la vivienda en nuestro país, así como en el ámbito latinoamericano, se ha enfocado en examinar los desafíos relacionados con el acceso al financiamiento habitacional y en la creación de mecanismos institucionales que fomenten la adquisición de vivienda propia, tanto para los sectores medios como para los de bajos ingresos. Bajo este enfoque, la investigación sobre la vivienda en alquiler como modalidad de tenencia habitacional ha recibido menor atención en comparación con los estudios relativos a la vivienda en propiedad y los asentamientos informales. Esta situación ha resultado en una limitada disponibilidad de información sobre la vivienda en arriendo y en la ausencia de políticas habitacionales específicas orientadas a promover su desarrollo.

Cabe señalar que, históricamente, ha existido un sesgo a favor de la vivienda en propiedad, relacionado con aspectos como la seguridad jurídica, el uso de la vivienda como mecanismo de acumulación de patrimonio y la percepción de independencia asociada a la tenencia. Este enfoque contrasta notablemente con las estrategias implementadas en numerosos países de la Unión Europea, enfocadas en la vivienda social, donde se priorizan las necesidades de la población, especialmente en lo relativo a la movilidad laboral y urbana, y se adopta una perspectiva menos comercial con respecto a la propiedad.

Un elemento relevante en el contexto actual es la creciente preferencia de la población joven por la vivienda en alquiler, situación que está muy relacionada con la emancipación de los jóvenes, definida por la OECD (2025) como la independencia económica y la capacidad de vivir fuera del hogar familiar, la cual se lleva a cabo mayoritariamente a través del alquiler. Factores como las restricciones de ingreso y los elevados costos de acceso a la propiedad han llevado a este grupo a optar voluntariamente por el alquiler, considerándolo una alternativa flexible y adecuada a sus necesidades laborales y económicas.

Por último, es importante destacar que a raíz de la pandemia de COVID-19, la tenencia de vivienda en alquiler ha cobrado mayor relevancia debido al aumento del desempleo y a las restricciones de crédito que afectan a amplios sectores de la población. Para muchos, que alcanzan cerca del 20% de la población del país, esta modalidad se convierte en una opción necesaria ante la falta de alternativas, la cual es agravada por la escasa oferta existente de viviendas en alquiler.

3.1. Metodología

En este estudio, la unidad de análisis principal son las **viviendas en alquiler**, y de forma complementaria, los **hogares**. La investigación se elaboró a partir de fuentes de información secundarias, tanto públicas como privadas, de carácter nacional e internacional, seleccionadas por su razonable grado de confiabilidad.

Dado que el documento se fundamenta en los resultados de la **Encuesta Nacional de Hogares (ENAH)** y en la información censal disponible, resulta importante aclarar los conceptos utilizados en dichas fuentes. Particularmente, interesa destacar el término **residente habitual**, ya que es un elemento crítico para la medición de la **vivienda ocupada** y para la estimación de esta como proporción del **parque habitacional en uso**.

De acuerdo con el instructivo metodológico del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2024) el primer criterio relevante para esta investigación es el de **residente habitual**, definido como:

Persona que usualmente vive en la vivienda visitada, siempre que al momento de la entrevista haya residido ahí durante seis meses o más. Si la persona tiene menos tiempo de residir en la vivienda, pero no vive en otro lugar y manifiesta intención de quedarse, también se le considera residente.

El segundo criterio fundamental se refiere a la definición de **vivienda alquilada**. Según el mismo instructivo metodológico: “*Vivienda alquilada es aquella en la que sus habitantes pagan una cantidad de dinero por residir en ella. Se excluyen de esta definición las viviendas alquiladas dentro de asentamientos precarios*”.

Con base en los criterios anteriores, se establece que una **vivienda en alquiler tradicional** es aquella que cuenta con al menos un residente habitual y por la que se paga una mensualidad por su uso. Este tipo de alquiler se considera de largo plazo, y, según las directrices empleadas para la recolección de datos por el INEC, no incluye modalidades de alquiler de corto plazo o con fines turísticos.

Un tercer criterio de análisis se refiere a la **estimación del porcentaje de viviendas en alquiler** dentro del parque habitacional a una fecha determinada. Este indicador se define como:

Porcentaje de viviendas alquiladas: relación porcentual entre el número de viviendas alquiladas y el total de viviendas individuales ocupadas.

El cuarto criterio corresponde al **análisis geográfico**, el cual se realiza considerando las distintas regiones de planificación del país.

Con base en los datos recopilados, se elaboraron tablas y figuras (gráficos) que muestran la evolución de las variables de interés a lo largo del tiempo. Asimismo, se

establecieron comparaciones con otras variables relacionadas con el comportamiento del alquiler de vivienda.

La revisión e interpretación de los datos se desarrolló en el contexto de los principales resultados macroeconómicos y sociales que ha experimentado el país en el periodo analizado. También se procuró establecer vínculos entre estos resultados y las políticas públicas, con el fin de identificar posibles relaciones entre dichas políticas y el comportamiento estadístico del mercado de alquiler.

3.2. Perspectiva Temporal de la Vivienda de Alquiler en Costa Rica

3.2.1. Hogares y regiones

Desde el punto de vista económico uno de los factores que más impacta al mercado de la vivienda es la formación de hogares en el tiempo; esto se refiere al proceso mediante el cual nuevas unidades familiares se crean, lo cual puede suceder por varias razones: jóvenes que dejan la casa de sus padres, parejas que se casan o se unen, separaciones o divorcios, migración interna o internacional, y debido a la independización de los miembros de hogares actuales por razones laborales o educativas.

Un análisis de la formación de hogares en Costa Rica entre los años 2010 al 2024 muestra como al final del primer quinquenio de esta serie, al año 2014, los hogares en todo el país mostraron una tasa de crecimiento de un 2,5% por año; donde el aumento de hogares en la Región Central del país era más lento que en el resto de las regiones: 2,0% y 3,2%, respectivamente. Al final del siguiente quinquenio, año 2019, la velocidad de crecimiento de los hogares se desaceleró a nivel nacional alcanzando una tasa de aumento cercano del 2,3% anual; donde, las regiones fuera de la Región Central reportan la tasa de crecimiento más baja (2,2% anual).

Finalmente, para el quinquenio terminado en el año 2024, la tasa de crecimiento anual de los hogares en Costa Rica volvió a aumentar, alcanzando un 3,2% por año durante ese periodo; siendo la Región Central la zona que mostró la mayor tasa de aumento por año: 3,3%. La comparación temporal, permite establecer que, durante este último periodo, la participación de los hogares a nivel de la Región Central ha variado significativamente respecto a los quinquenios de los años 2014 y 2019, representando a la fecha un 61,8% del total nacional tal como se observa en la **Tabla 3.1**:

Tabla 3.1 Tasa de crecimiento de la formación de hogares en Costa Rica por quinquenios (2010-2024)

	2010	2014	Tasa de crecimiento promedio anual 2010-2014 *	2019	Tasa de crecimiento promedio anual 2015-2019*	2024	Tasa de crecimiento promedio anual 2020-2024 *
Total País	1.290.138	1.425.297	2,0%	1.600.797	1,8%	1.821.955	2,5%
	100%	100%		100%		100%	
Región Central	812.723	881.994	1,6%	990.315	1,8%	1.126.505	2,6%
Tasa de participación	63,0%	61,9%		61,9%		61,8%	
Restantes Regiones	477.415	543.303	2,6%	610.482	1,8%	695.450	2,4%
Tasa de participación	37,0%	38,1%		38,1%		38,2%	

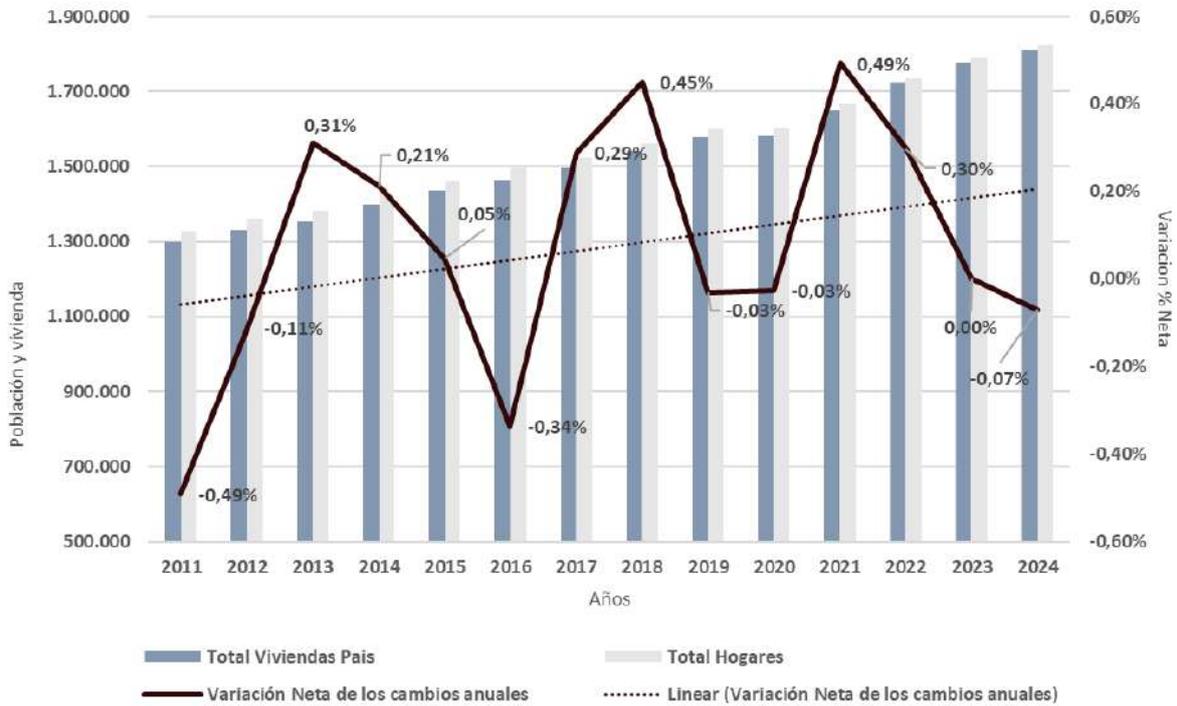
*Tasa de crecimiento anual por cien

Fuente: Elaboración propia con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

3.2.2. Hogares y Vivienda

Un análisis histórico del comportamiento de la vivienda ocupada en relación con la evolución de los hogares correspondiente al período 2011 a 2024 (**Figura 3.1**), basado en datos anuales de la ENAHO, revela que el crecimiento del número de viviendas ocupadas durante este periodo ha sido relativamente más acelerado que el de los hogares: 2,53 % frente a 2,41%, respectivamente. En siete de los años de este periodo, el crecimiento anual de las viviendas ocupadas superó al aumento anual de los hogares. Este comportamiento, definido como la variación neta de la brecha entre viviendas ocupadas y total de hogares (línea punteada en **Figura 3.1**), sugiere que el país ha respondido a las demandas habitacionales mediante diversas formas de tenencia—como la compra, el alquiler, el financiamiento o el préstamo de viviendas—con el objetivo de dar respuesta a las necesidades residenciales que año con año plantea la población nacional.

Figura 3.1 Total de Viviendas Ocupadas con respecto al Total de Hogares y Variación Neta de los cambios anuales en Costa Rica (2011-2024)



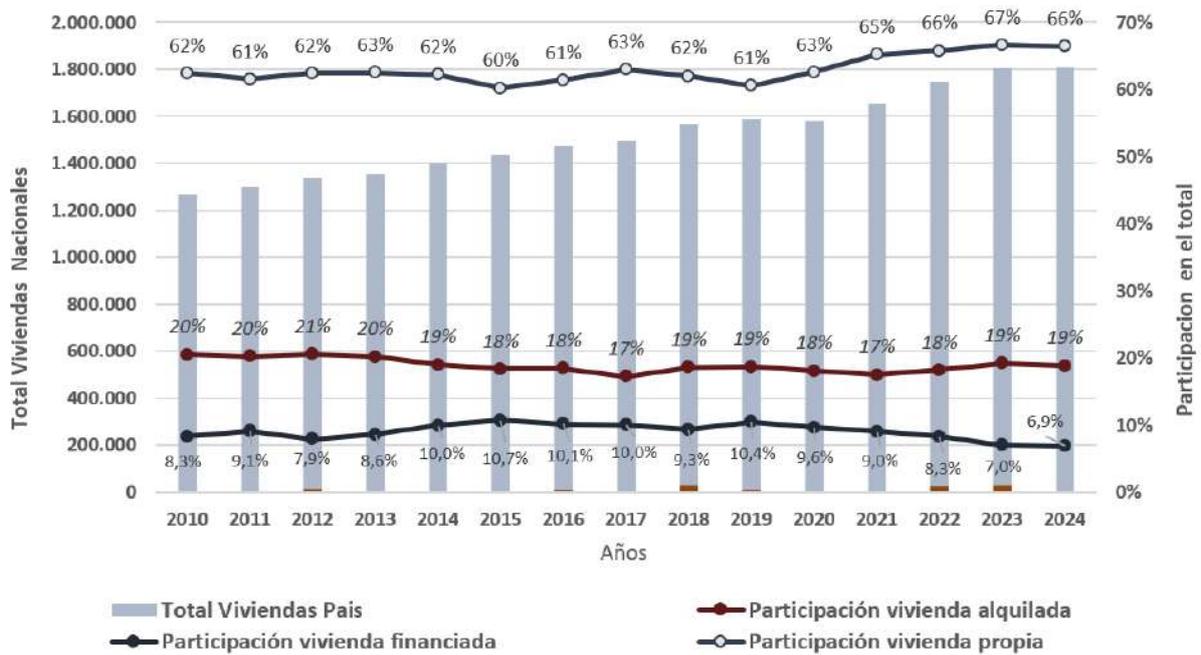
Fuente: Elaboración propia con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

Como resultado del comportamiento previamente señalado, la línea de tendencia de la tasa de crecimiento neta entre la vivienda y los hogares (línea punteada) ha sido positiva a lo largo del período de análisis. Esto confirma que el aumento de las viviendas ha superado -relativamente- al incremento de los hogares durante los últimos años.

3.2.3. Vivienda de alquiler: Una perspectiva temporal

Un análisis de la tenencia total de vivienda, desde el año 2010 al 2024, muestra un crecimiento promedio del 2,39% anual. Como se puede observar en la **Figura 3.2**, la vivienda en propiedad ha sido el modo de tenencia que más ha influido en el comportamiento del crecimiento de la vivienda en Costa Rica durante los últimos quince años. Durante este período, su participación dentro del parque habitacional se ha incrementado del 62,4% en el año 2010 al 66,4% en el año 2024.

Figura 3.2 Total de viviendas ocupadas en el país y participación de las viviendas propias, en alquiler y financiadas en Costa Rica (2010-2014)

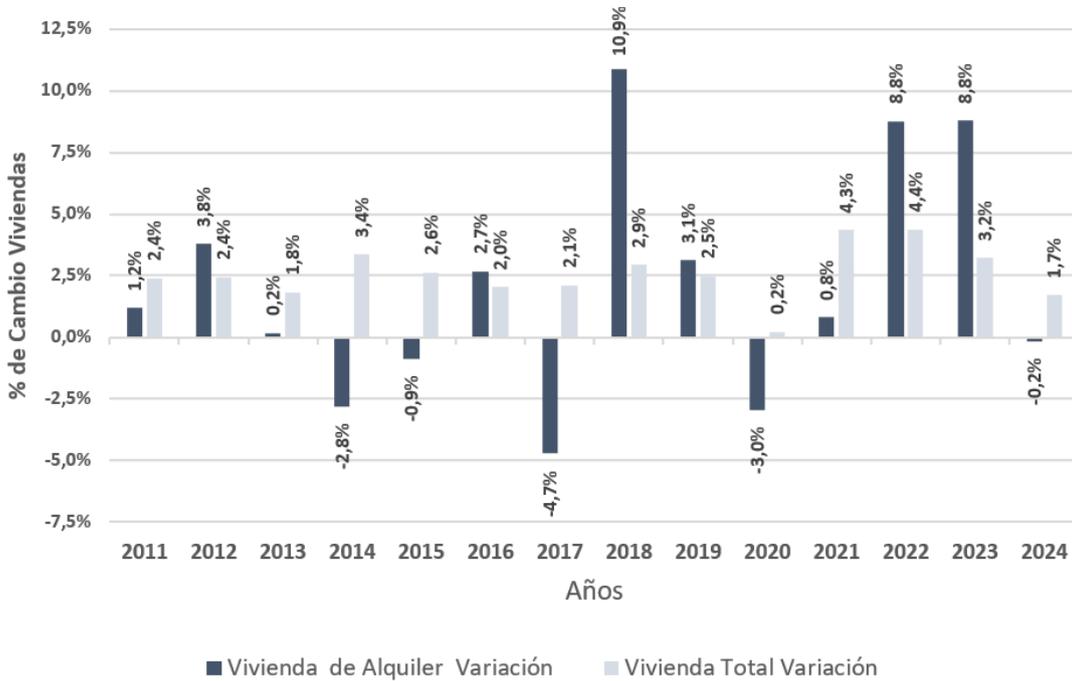


Fuente: Fuente: Elaboración propia con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

Durante este periodo de referencia, la vivienda en alquiler, medida en relación con el total de viviendas ocupadas, se mantiene como la segunda modalidad de tenencia más utilizada en el país, representando un 19% del parque de viviendas en el 2024, disminuyendo ligeramente su participación en casi dos puntos porcentuales desde el año 2012 hasta la actualidad. Por su parte, la vivienda financiada ha sido la tercera modalidad de tenencia de vivienda más utilizada por los hogares de Costa Rica en los últimos quince años, alcanzando su mayor participación en el año 2015, cuando esta tenencia representó cerca del 11% del total de las viviendas del país.

Un análisis temporal entre el comportamiento anual del total de viviendas ocupadas y la vivienda en alquiler (**Figura 3.3**), muestra que, mientras el parque total de viviendas del país presentó aumentos anuales durante los años 2012 al 2024; la vivienda en alquiler reportó disminuciones en su variación anual para los años 2013, 2014, 2017 y 2020. Este resultado sugiere que, durante los años mencionados, otros modos de tenencia alternativos al alquiler, bien sea vivienda propia, financiada o prestada, venían creciendo más significativamente dentro del parque habitacional del país. Como se observa en la **Figura 3.3**, en los años 2018, 2022 y 2023 el país reportó aumentos significativos en la vivienda de alquiler, respecto al promedio histórico, mostrando un aumento por encima del 8% anual.

Figura 3.3 Variación del Total de Viviendas Ocupadas con respecto a la Variación de las Viviendas de Alquiler en Costa Rica (2010-2024)

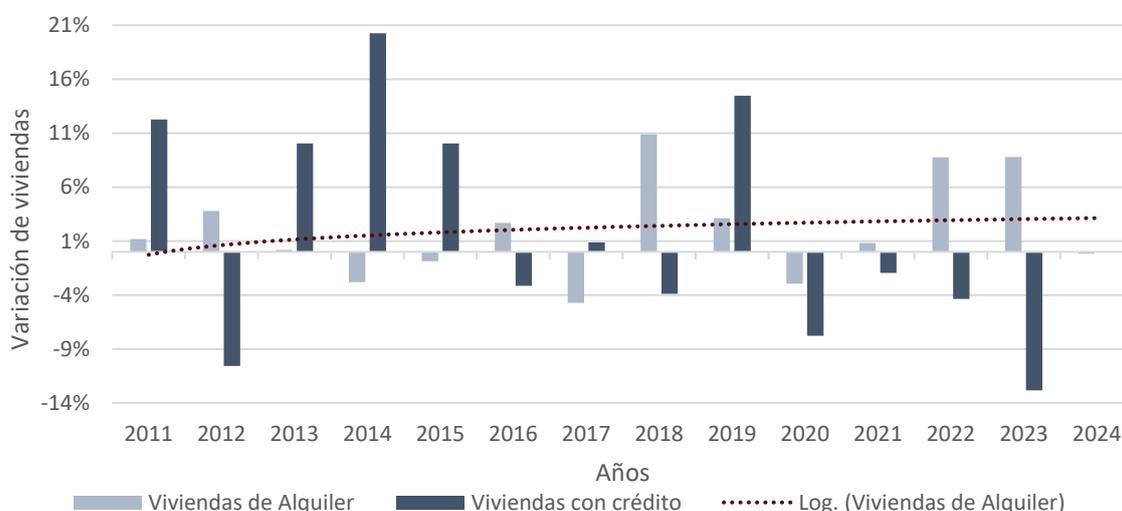


Fuente: Elaboración propia con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

3.2.3.1. Vivienda de Alquiler y Vivienda Financiada

La **Figura 3.4** muestra la relación entre las tasas de variación de las viviendas de alquiler y las viviendas con crédito para los años 2011 a 2024. Se observa que en los años consecutivos de 2013 a 2015, la variación de las viviendas financiadas superó la variación de las viviendas en alquiler. Este mismo comportamiento se reflejó por última vez en el año 2019, cuando se alcanzó el mayor número de viviendas financiadas, con un saldo neto de 164.799 unidades bajo esta modalidad. A partir de esa fecha, las tasas de variación de las viviendas financiadas se volvieron negativas, lo que ha llevado a una disminución en el saldo de viviendas con crédito.

Figura 3.4 Variación de la vivienda de alquiler con respecto a la variación de las viviendas financiadas en Costa Rica (2011-2024)



Fuente: Elaboración propia con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

Desde 2020, el número de nuevas viviendas financiadas, que se calcula como un saldo neto entre las viviendas nuevas con crédito y las viviendas financiadas canceladas, ha venido disminuyendo hasta alcanzar un total de 124.183 viviendas con crédito en el año 2024, una caída del 24,65% respecto a 2019. En contraste, desde 2015 (con excepción de 2018), las viviendas en alquiler han presentado crecimientos importantes especialmente tras la pandemia, con aumentos anuales superiores al 8% en 2022 y 2023.

Aunque no se puede afirmar causalidad, estudios internacionales como el de FUNCAS (2023), muestran que el alquiler de vivienda suele ser estimulado por la falta de acceso a crédito hipotecario. A nivel financiero se presume que, cuando hay más opciones de financiamiento residencial, tendería a disminuir la proporción de viviendas en alquiler.

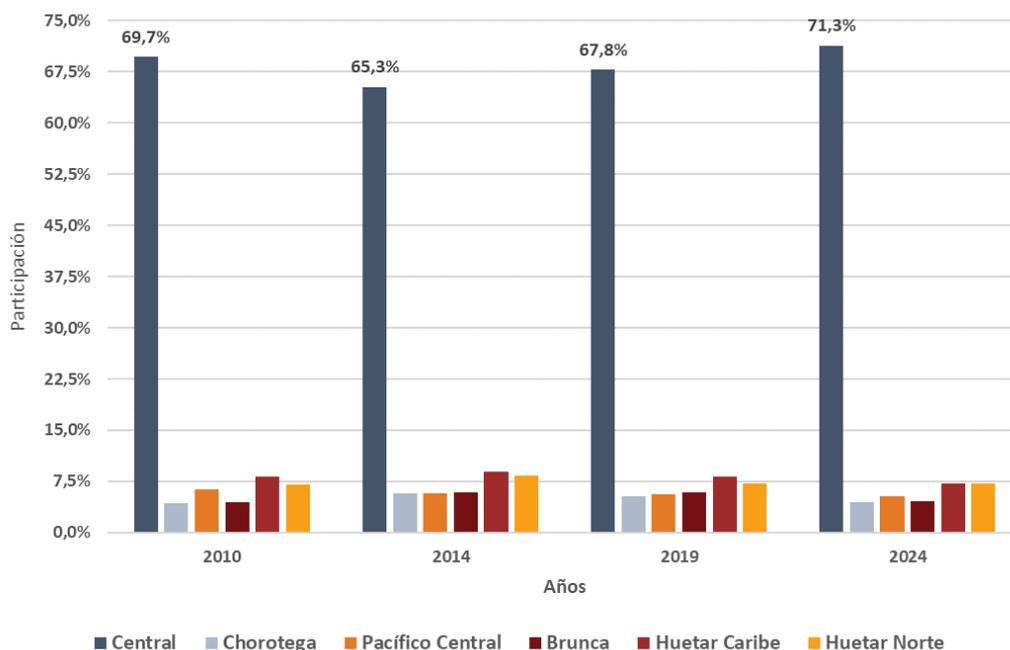
Una proyección básica del posible comportamiento futuro en el número de viviendas en alquiler, basada en las variaciones anuales ya experimentadas, según la serie antes analizada, nos permite establecer una línea de tendencia en esta variable, la cual estima que, para los próximos años, se tendría un aumento en el número de vivienda en alquiler en Costa Rica, de aproximadamente un 3% a 4% por año.

3.2.3.2. Análisis espacial de la vivienda de alquiler

Se presenta también una evaluación del comportamiento inter temporal de la vivienda a nivel espacial, entre los años 2010 a 2024, analizado por quinquenios, basado en la participación de esta modalidad de tenencia por regiones de planificación, según definición del Ministerio de Planificación Nacional. La **Figura 3.5** muestra que, en el

año 2010, la Región Central del país concentraba el mayor volumen de viviendas en alquiler, con un 69,7% del total del país, mientras que la región Chorotega era la zona espacial con menor proporción de vivienda en alquiler, alcanzando el 4,3% del total nacional. En ese período, la Región Huetar Caribe era la segunda zona espacial con mayor proporción de viviendas alquiladas, representando el 8,2% del total de Costa Rica.

Figura 3.5 Participación de la vivienda en alquiler por región de planificación



Fuente: Elaboración propia con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

Para el año 2014, la Región Central continuó siendo la zona espacial del país con mayor absorción de viviendas en alquiler, alcanzando una participación del 65.3% del total, una concentración menor a la reportada en el periodo anterior, donde la Región Huetar Caribe mantuvo su posición como la segunda zona con mayor concentración de viviendas alquiladas en el país: 8,9% del total. A esta fecha, fue la Región Huetar Norte donde se registró el mayor incremento en la tenencia de viviendas en alquiler, alcanzando al final de este periodo una participación del 8,4% del total nacional.

Para el año 2019, previo a la pandemia, la participación de la Región Central en la vivienda en alquiler volvió a tomar fuerza a nivel nacional, alcanzando una participación del 67,8% de todo el país. Para este periodo, la Región Pacifico Central fue la única zona del país que mostraba señales de reducción en la tenencia de vivienda alquilada, absorbiendo un 5,5% del total nacional. Finalmente, para el periodo terminado en el año 2024, post pandemia, la Región Central del país incrementó significativamente la tenencia en vivienda en alquiler a nivel nacional, alrededor de cuatro puntos porcentuales, concentrando un 71% de este tipo de

viviendas a nivel nacional. Por el contrario, para esta fecha, las regiones Chorotega, Huetar Caribe y Brunca mostraron una reducción en su concentración de viviendas alquiladas.

La **Tabla 3.2** muestra un análisis comparativo dentro de estos tres periodos de referencia, donde se observa que el crecimiento del alquiler a nivel nacional fue relativamente bajo para el quinquenio de 2010 a 2014, aproximadamente un 0,45% de aumento anual; situación que podría estar asociada al aumento significativo en este periodo del crédito habitacional, que como se indicó en la sección 3.3.1 de este informe, alcanzó en el año 2014 un aumento del 20% anual en la vivienda financiada, siendo este el aumento de vivienda con crédito más alto de los últimos 14 años en Costa Rica. Para el cierre del año 2014, la Región Central mostraba una desaceleración en la vivienda alquilada, reportando una caída promedio anual del 0,9% en este modo de tenencia. Se percibió un comportamiento contrario en este mismo periodo para las regiones Huetar Norte y Chorotega, las que mostraron aumentos significativos en sus tasas anuales de vivienda alquiladas: 4% y 6,2%, respectivamente.

Tabla 3.2 Comparación inter temporal de la participación de las regiones de planificación en el total de viviendas de alquiler

Región	Participación 2010	Participación 2014	Tasa de crecimiento promedio anual 2010-2014 *	Participación 2019	Tasa de crecimiento promedio anual 2015-2019*	Participación 2024	Tasa de crecimiento promedio anual 2020-2024*
Central	69,7%	65,3%	-0,9%	67,8%	2,1%	71,3%	4,5%
Chorotega	4,3%	5,8%	6,2%	5,3%	2,8%	4,4%	-0,2%
Pacífico Central	6,3%	5,8%	-1,3%	5,5%	-0,7%	5,4%	1,0%
Brunca	4,5%	5,9%	6,0%	5,8%	3,6%	4,6%	-1,3%
Huetar Caribe	8,2%	8,9%	2,1%	8,2%	4,0%	7,1%	-0,2%
Huetar Norte	7,1%	8,4%	4,0%	7,3%	2,9%	7,2%	5,8%
Total	100,0%	100,0%	0,45%	100%	2,24%	100%	3,49%

* Tasa de crecimiento anual por cien.

Fuente: Elaboración propia con datos INEC, ENAHO, diferentes años.

En un segundo periodo de comparación entre los años 2015 a 2019, se evidenció una recuperación acelerada en la tenencia de vivienda alquilada a nivel nacional, la cual alcanzó un 2,24% para el período. A nivel espacial, el crecimiento de la vivienda en alquiler en la Región Central pudo tener, entre sus diferentes causas, la

desaceleración en la colocación de crédito de vivienda experimentada en este quinquenio, con excepción del año 2019. Al cierre de este periodo, además de la aceleración en la tasa de aumento anual de vivienda en alquiler, la Región Central se posicionó como la de mayor relevancia en el país en términos de vivienda de alquiler, con un crecimiento de cerca de 2,1% por año; igualmente, se reportaron aumentos anuales en las viviendas de alquiler de las regiones Huetar Caribe y Huetar Norte; 4,0% y 3,6%, respectivamente.

El último periodo de comparación (2020-2024), denota una aceleración en la tasa de aumento anual de la vivienda de alquiler a nivel nacional, de cerca de un 3,49%, 1,25 puntos porcentuales de aumento respecto la tasa anual del quinquenio anterior. La información disponible permite estimar que el aumento en este período de la tasa anual de vivienda de alquiler a nivel nacional fue impulsado por la fuerte aceleración en el alquiler de vivienda de la Región Central, la cual reportó un aumento de un 4,5% anual, superando la velocidad de aumento de vivienda alquilada del quinquenio anterior en más de un 100%, que se encontraba anteriormente en cerca de 2,1% anual.

Uno de los factores que podría explicar el comportamiento de la vivienda en alquiler durante los periodos antes señalados, es el crecimiento del crédito hipotecario entre 2010 a 2024, que como se indicó anteriormente, existe una posible relación inversa entre el aumento de la vivienda financiada y la alquilada. Una forma de estimar esta posible relación entre vivienda financiada y vivienda de alquiler es a través del cálculo de un multiplicador entre estas dos variables, el cual refleja cuántas viviendas en alquiler existen por cada vivienda financiada durante el periodo analizado.

Por ejemplo, la **Figura 3.6** indica que en 2012 el número de viviendas en alquiler era 2,58 veces mayor que el número de las financiadas. Posteriormente, esta proporción disminuyó debido al aumento de viviendas financiadas, alcanzando 1,72 veces en 2015, el valor más bajo en el periodo. El indicador permaneció relativamente estable hasta 2019, con un valor de 1,79 veces. Tras la pandemia, y con la disminución del crédito hipotecario a nivel nacional, la relación entre estas variables muestra una clara tendencia de aumento desde el año 2020, cuando alcanza un múltiplo de 1,8 veces, y ascendió en la actualidad a 2,74 veces, en el año 2024.

Figura 3.6 Total de viviendas de alquiler, de viviendas financiadas y multiplicador de la proporción de vivienda alquilada sobre vivienda con crédito en Costa Rica (2010-2014)



Fuente: Elaboración propia con datos INEC, ENAHO, diferentes años.

3.2.3.3. ¿Dónde se alquila más vivienda en Costa Rica?

Basado en la sección de indicadores de vivienda por distrito y cantón del archivo de datos “Estimaciones de Indicadores Sociales y de Vivienda de Costa Rica al año 2022” (INEC, 2022), se ha identificado que los diez distritos urbanos con mayor porcentaje de viviendas en alquiler para el año 2022, en su mayoría, se encontraban principalmente en la GAM, destacando Merced, Hospital y Catedral en la capital (**Tabla 3.3**). Cerca del 45% de las viviendas de estos tres distritos son alquiladas, siendo especialmente alto el porcentaje en Merced, donde casi 5 de cada 10 viviendas están en alquiler. Una comparación con respecto al año 2011, basado en datos del censo de aquel momento, muestra que ocho de estos diez distritos experimentaron en el tiempo una reducción en la proporción de viviendas alquiladas; por ejemplo, Merced pasó de un 55% a alrededor del 50%. Solo Santa Ana (San José) y San Pedro (Santa Bárbara, Heredia) aumentaron su participación en viviendas en alquiler, con un incremento superior al 3% en ambos casos.

Tabla 3.3 Los diez distritos de área urbana con mayor proporción de vivienda alquilada (2022 vs. 2011)

Distrito / Cantón	2011	2022	Variación 2022-2011
Merced / San José	54,7%	49,5%	-5,20%
Hospital / San José	47,6%	43,2%	-4,40%
Catedral / San José	54,7%	41,2%	-13,52%
San Pedro / Montes de Oca	41,0%	37,1%	-3,94%
Mercedes / Montes de Oca	51,3%	36,4%	-14,92%
Mata Redonda / San José	34,9%	33,5%	-1,38%
Cinco Esquinas / Tibás	48,1%	32,8%	-15,28%
Santa Ana / Santa Ana	27,9%	31,5%	3,61%
San Pedro / Santa Barbara	27,1%	31,1%	4,01%
Heredia / Heredia	35,5%	30,9%	-4,58%

Fuente: Elaboración propia con datos de estimaciones de Indicadores Sociales y de Vivienda 2022 y Censo 2011. INEC

Las zonas rurales se presentan en la **Tabla 3.4**, donde se observa que los distritos con mayor proporción de viviendas en alquiler al año 2022 son Jacó (33%), Tamarindo (32%) y Monteverde (31%), distritos caracterizados por un fuerte dinamismo en las actividades relacionadas con el turismo a nivel nacional. Dado que el indicador de vivienda alquilada estimado por el INEC corresponde a alquileres tradicionales y no alquileres turísticos, es posible presumir que el resultado anterior tiene una explicación inducida por la demanda que hace la fuerza de trabajo de estos sitios. De manera comparativa, y a diferencia de la zona urbana, se observa una mayor cantidad de distritos rurales que incrementaron su participación de vivienda en alquiler, siendo el caso más significativo el del distrito de Tamarindo en Santa Cruz de Guanacaste, el cual aumentó su participación de vivienda alquilada en 19 puntos porcentuales, donde un 32% del parque de viviendas de este distrito se encontraba bajo el modo de alquiler en 2022.¹⁶

¹⁶ En el Capítulo 2 de este Informe se presenta como uno de los resultados que algunos de estos mismos distritos destacan por un mayor porcentaje de construcción residencial en relación con la población existente.

Tabla 3.4 Los diez distritos de área rural con mayor participación de vivienda alquilada (2022 vs. 2011)

Distrito / Cantón	2011	2022	Variación 2022-2011
Jacó/ Garabito	42,4%	33,2%	-9,20%
Tamarindo/ Santa Cruz	12,6%	32,2%	19,60%
Monteverde/ Puntarenas	28,2%	31,6%	3,40%
Cabo Velas / Santa Cruz	24,8%	28,0%	3,20%
Toro Amarillo / Sarchí	20,5%	27,7%	7,20%
Cóbano/ Puntarenas	20,5%	26,1%	5,60%
La Fortuna / San Carlos	35,6%	25,9%	-9,70%
San Ramón / San Ramón	29,0%	24,5%	-4,50%
Puntarenas/ Puntarenas	31,0%	24,2%	-6,80%
Guápiles / Pococí	27,1%	24,2%	-2,90%

Fuente: Elaboración propia con datos de estimaciones de Indicadores Sociales y de Vivienda 2022 y Censo 2011. INEC

3.2.4. Vivienda de alquiler post COVID-19

Una comparación inter temporal de las tasas de crecimiento de la vivienda en alquiler a nivel nacional presentadas en la **Tabla 3.5**, muestra la aceleración progresiva que ha tenido el país en el número de viviendas alquiladas entre quinquenios durante los años 2010 a 2024. En términos comparativos, los datos reflejan como al principio de la década anterior (2010-2014), el ritmo del aumento en el alquiler habitacional era relativamente bajo (2,3%); pero a medida que avanzamos en el tiempo, al final del siguiente quinquenio (2019) previo a la crisis del coronavirus, se denota un aumento significativo en la tenencia de vivienda alquilada (11,9%). Finalmente, el resultado del último periodo (2020-2024), parece sugerir que, tras la pandemia, una sociedad con altos niveles de desempleo y con hogares que enfrentaban una reducción de los ingresos familiares y de su capacidad para calificar a un crédito habitacional, un mayor número de hogares ha tenido que recurrir en mayor medida al alquiler como una solución habitacional respecto a los periodos anteriores. Como resultado de este proceso, para el año 2024 el aumento de la vivienda en alquiler se ubicaba en un 19% con respecto al año 2020.

Tabla 3.5 Tasa de crecimiento inter quinquenal del número de viviendas de alquiler en Costa Rica

Periodo		
2010-2014	2015-2019	2020-2024
2,3%	11,9%	19,1%

Fuente: Elaboración propia con datos INEC, ENAHO, diferentes años.

3.2.4.1. Vivienda de Alquiler por quintil de ingreso familiar

La información sobre alquileres provenientes de la encuesta de los hogares se observa en la **Tabla 3.6** se indica que para el año 2024, el primer quintil poblacional del país (¢258.789 de ingreso promedio mensual) tuvo una reducción de más de 2.600 viviendas alquiladas, respecto al año 2023, aunque el año cerró con casi 12 mil unidades adicionales acumuladas respecto al 2022, es decir, un aumento del 2,5% en dos años. En otras palabras, el aumento del primer año prevaleció sobre la disminución del segundo año.

El segundo quintil (¢522.562 de ingreso promedio mensual) mostró un leve aumento en viviendas alquiladas para el año 2024, de cerca de 5.135 unidades acumuladas, alcanzando un total de 75.648 viviendas alquiladas, lo que indica que la población de este nivel de ingreso concentra el 21% del total de viviendas en alquiler. Dos probables causas del aumento de vivienda alquilada sobre estos dos grupos familiares serían la menor cobertura de bonos de vivienda en los últimos años y la falta de oferta de vivienda adecuada para estos ingresos.

El tercer quintil poblacional, con ¢834.690 de ingreso promedio mensual, muestra una reducción acumulada de cerca de 1.372 unidades en el número de viviendas alquiladas, totalizando aproximadamente 68.789 unidades al cierre del año 2024, lo que equivale a tener en alquiler un 19% de las viviendas de este quintil. De la información disponible se puede estimar que la reducción experimentada al año 2024 podría estar asociada al traslado de varias familias que se encontraban alquilando a la modalidad de viviendas cedidas o prestadas.

Tabla 3.6 Distribución estimada de la vivienda de alquiler por quintiles de ingreso familiar en variación porcentual, nominal y participación dentro del quintil (2022-2024) Q1 a Q3

Quintil de Ingreso Familiar	Q1			Q2			Q3		
	₡258.789,37			₡522.562,61			₡834.690,77		
Años	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Alquilada	56.533	71.172	68.499	70.512	72.093	75.648	70.161	72.680	68.789
Var. Porcentual		25,9%	-3,8%		2,2%	4,9%		3,6%	-5,4%
Var. Nominal Acumulada		14.639			1.580	5.135		2.519	-1.372
Participación	16,4%	20,0%	18,9%	20,5%	20,0%	21,0%	20,4%	20,7%	19,0%
Total	344.535	355.717	362.677	344.550	359.861	361.010	344.694	351.446	361.933

Fuente: Elaboración CENFI con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

El análisis del cuarto quintil poblacional, correspondiente a familias con ingresos promedio de ₡1.292.967 al mes que se muestra en la **Tabla 3.7** permite estimar que esta población ha experimentado un crecimiento acumulado significativo en la tenencia de viviendas de alquiler desde el 2023, superando las 4.600 unidades. Actualmente, la participación de viviendas de alquiler de este grupo poblacional de ingreso es del 18,5%, lo que corresponde a cerca de 66.954 unidades residenciales.

Finalmente, el quinto quintil de población, que corresponde a las familias con mayores ingresos del país (aproximadamente ₡2.692.352 de ingreso promedio mensual), ha mostrado un notable aumento en el alquiler durante los últimos dos años, con un incremento acumulado cercano a las 11 mil unidades al cierre de 2024. A esta fecha, la participación de la vivienda alquilada en este grupo de ingresos alcanzó un 17% del parque habitacional. Lo significativo del crecimiento de la vivienda de alquiler entre esta población es que, a diferencia de los otros quintiles de población, teniendo las oportunidades de acceder a un crédito para compra de vivienda, el aumento significativo en la vivienda en alquiler en este segmento podría ser una señal de la existencia de una demanda basada más en conveniencia que en la necesidad.

Tabla 3.7 Distribución estimada de la vivienda de alquiler por quintiles de ingreso familiar en variación porcentual, nominal y participación dentro del quintil (2022-2024) Q4 y Q5

Quintil de Ingreso Familiar	Q4			Q5		
	₡1.292.967,32			₡2.692.352,24		
Años	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Alquilada	62.317	67.917	66.954	54.170	61.303	63.808
Var. Porcentual		9.0%	-1,4%		13,2%	4,1%
Var. Nominal Acumulada		5.600	4.637		7.133	11.967
Participación	18,1%	19,1%	18,5%	15,7%	17,2%	17,7%
Total	344.423	355.623	361.793	344.398	355.609	361.299

Fuente: Elaboración CENFI con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

Aunque el problema de la asequibilidad a la vivienda para los grupos poblacionales de bajos ingresos se arrastra desde hace décadas, la acumulación de una serie de factores, tanto del lado de la oferta como de la demanda en este mercado, se han incrementado significativamente a partir de la crisis del COVID-19. De manera particular, es importante señalar que el problema de la compra de vivienda se ha intensificado en los últimos años debido a que la oferta de vivienda en la GAM se ha concentrado en soluciones por encima de los \$120.000¹⁷, accesibles sólo para familias a partir del V Quintil de Ingreso (₡1.292.967 mensuales en 2024). Lo anterior ha agravado las dificultades de asequibilidad de vivienda para los quintiles II, III y IV, lo que probablemente sería uno de los factores que explicaría el aumento del alquiler en los últimos tres años en algunos de estos grupos de ingreso.

3.2.4.2. Vivienda de Alquiler por edad del tenedor de la vivienda

También se realiza un análisis temporal de la distribución de la vivienda en alquiler según la edad del tenedor (o jefe de hogar), para los años 2022 a 2024. La **Tabla 3.8**, permite estimar que son los jóvenes, personas de 15 a 39 años, la población que más alquila vivienda en Costa Rica, concentrando al año 2024 un 45% del número total de viviendas alquiladas del país. A la fecha indicada, la población adulta, de 40 a 59 años,

¹⁷ A este respecto, se recomienda ver el estudio sobre oferta y demanda de vivienda en Costa Rica en el capítulo 3 del Balance sobre Situación de Vivienda y Asentamientos Humanos 2023.

es la segunda población que más usa vivienda alquilada absorbiendo cerca de un 41% del total del parque nacional de vivienda en alquiler.

Tabla 3.8 Participación de la vivienda en alquiler por tenedor según edad (2022-2024)

Año	De 15 a 39 años	De 40 a 59 años	De 60 o más años	Total
2022	45,4%	39,5%	15,06%	100%
2023	43,9%	41,3%	14,73%	100%
2024	44,7%	40,9%	14,39%	100%

Fuente: Elaboración CENFI con datos ENAHO, INEC, diferentes años.

Una revisión de la distribución de esta tenencia muestra como la población joven ha mantenido su participación en el arrendamiento por encima del 40% del total del parque de viviendas en alquiler en los últimos tres años. La mayoría de la demanda de alquiler por parte de la población más joven puede tener varios factores, que incluyen desde aspectos de conveniencia o de preferencia premeditada de este tipo de tenencia por motivos laborales, hasta limitaciones de ingreso de esta población para acceder a financiamiento para adquirir viviendas a precios de mercado. En el último de los posibles casos, pudiera existir una disposición de la población joven para comprar una vivienda; sin embargo, no están encontrando las soluciones a su nivel de endeudamiento para su nivel de ingreso.

3.2.5. Precios de alquiler de mercado

Aunque en Costa Rica no se dispone de un índice formal para medir la evolución de los alquileres en el mercado, una aproximación del comportamiento de esta variable se puede estimar a través del subíndice del alquiler de vivienda, el cual forma parte del cálculo del Índice de Precio al Consumidor (IPC)¹⁸. En la última década, este subíndice ha mostrado un comportamiento similar a la inflación general, registrando incrementos interanuales entre el 2% y el 3%. Este patrón se atribuye en gran medida al efecto de arrastre o rezago propio de los alquileres respecto al IPC, que es utilizado en la legislación costarricense como referencia para los reajustes anuales de alquiler dentro de los contratos vigentes¹⁹.

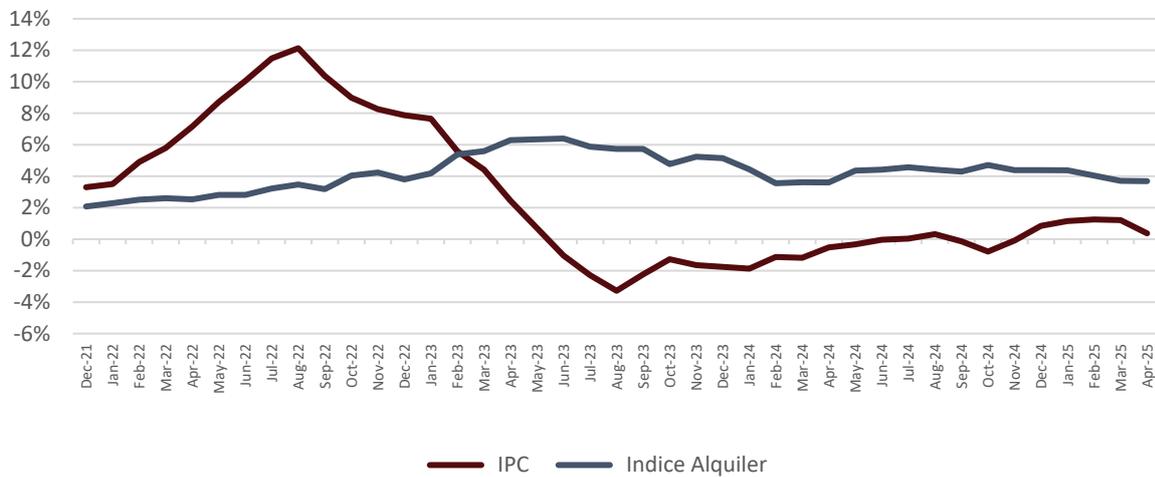
No obstante, tal como se observa en la **Figura 3.7** que muestra la evolución comparativa de los índices antes mencionados a partir del año 2021, el Indicador del Alquiler de Vivienda de mercado comenzó a subir rápidamente por encima del IPC

¹⁸ El cálculo mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), grupo 0401, es estimado por el INEC a través de una muestra transversal de viviendas de cerca de 60 familias que pagan alquiler dentro de la GAM.

¹⁹ Inciso b del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

desde principios del año 2022, impulsado por el conflicto en Ucrania y la inflación internacional. Estos dos factores están relacionados por los efectos que tuvo la mencionada guerra sobre la inflación nacional e importada, por su efecto en la crisis de los contenedores y en el incremento de precio de la materia prima alimenticia, así como en los productos de consumo y sobre los costos de construcción. De esta manera, para inicios de 2023, el precio del alquiler tuvo un aumento interanual superior al 4% y cerró el año con un 5,14%, mientras que el IPC estuvo decreciendo y fue negativo en -1,77%. Desde marzo de 2023, ambos indicadores muestran una clara divergencia, con un incremento promedio anual del 4,23% en el alquiler. La tendencia alcista persiste en el primer trimestre de 2025.

Figura 3.7 Evolución comparativa del IPC y del Indicador de Alquiler de Vivienda (dic 2021 – abril 2025)



Fuente: Elaboración propia, con datos INEC.

3.3. Perspectiva Internacional del Alquiler de Vivienda

Un análisis internacional de la tenencia habitacional, con base en datos de la OECD (2022), muestra que Costa Rica presenta uno de los porcentajes más altos de viviendas propias completamente pagadas en América Latina, alcanzando cerca del 66% de su parque habitacional, superando a países como México (62%), Chile (49%) y Colombia (32%). Paralelamente, la proporción de viviendas en alquiler es relativamente baja (18% en el 2022 y 19% al 2024) en comparación con estos mismos países; por ejemplo, en Chile este tipo de tenencia representa el 22% de su parque habitacional, mientras que en Colombia es del 39%.

En el contexto de los países de la OECD (**Tabla 3.9**), se observa que Costa Rica tiene una proporción de viviendas propias (66%) muy superior al promedio de países para este mismo tipo de tenencia (46%). Por su parte, la tenencia de vivienda en alquiler presenta cifras similares entre ambos: 18,2% en Costa Rica frente a 16,2% en el

promedio de la OECD. Sin embargo, existen diferencias en cuanto al mercado de vivienda financiada: mientras que para el promedio de los países OECD las viviendas con crédito representan el 24,7% de su parque habitacional, en Costa Rica este indicador solo alcanza un 8,3%. Igualmente, debemos resaltar, de forma diferenciada, que los países de la OECD disponen de un parque de vivienda de alquiler subsidiada (pública y privada), que en promedio representa un 7,8% del parque habitacional. Costa Rica carece completamente de este tipo de tenencia de alquiler de vivienda protegida o social.

Tabla 3.9 Tenencia habitacional en países de la OECD 2024

País	Vivienda Propia Pagada	Vivienda Propia aun con crédito	Vivienda Alquilada (Privado)	Vivienda Alquilada (Subsidiadas)	Otras formas de Tenencia
Rumania	93,6%	1,1%	1,7%	1,3%	2,4%
Eslovenia	71,3%	21,2%	5,1%	0,9%	1,5%
España	49,9%	26,1%	14,9%	2,9%	6,2%
Portugal	45,7%	30,2%	12,0%	3,4%	8,7%
Eslovenia	61,4%	13,8%	6,4%	3,8%	14,6%
Unión Europea	56,2%	18,8%	12,4%	6,4%	6,3%
Costa Rica	65,8%	8,3%	18,2%	..	7,8%
República Checa	58,4%	15,2%	18,1%	1,6%	6,7%
Italia	61,4%	11,7%	17,3%	2,4%	7,3%
Noruega	22,2%	50,8%	23,4%	1,1%	2,5%
Grecia	63,0%	8,5%	21,3%	0,4%	6,7%
OECD	46,2%	24,7%	16,2%	7,8%	5,1%
Luxemburgo	33,7%	36,1%	17,2%	10,8%	2,1%
México	61,8%	7,8%	15,0%	..	15,4%
Canadá	31,2%	38,4%	30,4%
Irlanda	41,5%	27,2%	12,3%	16,8%	2,1%
Reino Unido	39,3%	28,4%	11,2%	20,0%	1,1%
Islandia	18,7%	48,6%	16,7%	12,7%	3,4%
Bélgica	32,5%	34,5%	22,9%	8,4%	1,6%
Nueva Zelanda	31,2%	34,3%	32,4%	..	2,1%
Estados Unidos	25,3%	40,1%	32,9%	..	1,7%

Chile	49,4%	11,0%	21,9%	..	17,7%
Holanda	10,7%	47,7%	4,9%	35,6%	1,1%
Suecia	16,6%	41,6%	38,6%	..	3,1%
Austria	28,7%	16,5%	46,8%	..	7,9%
Alemania	25,3%	15,5%	51,6%	3,0%	4,6%
Suiza	4,5%	33,0%	56,5%	5,2%	0,7%
Colombia	32,1%	5,1%	39,2%	..	23,6%

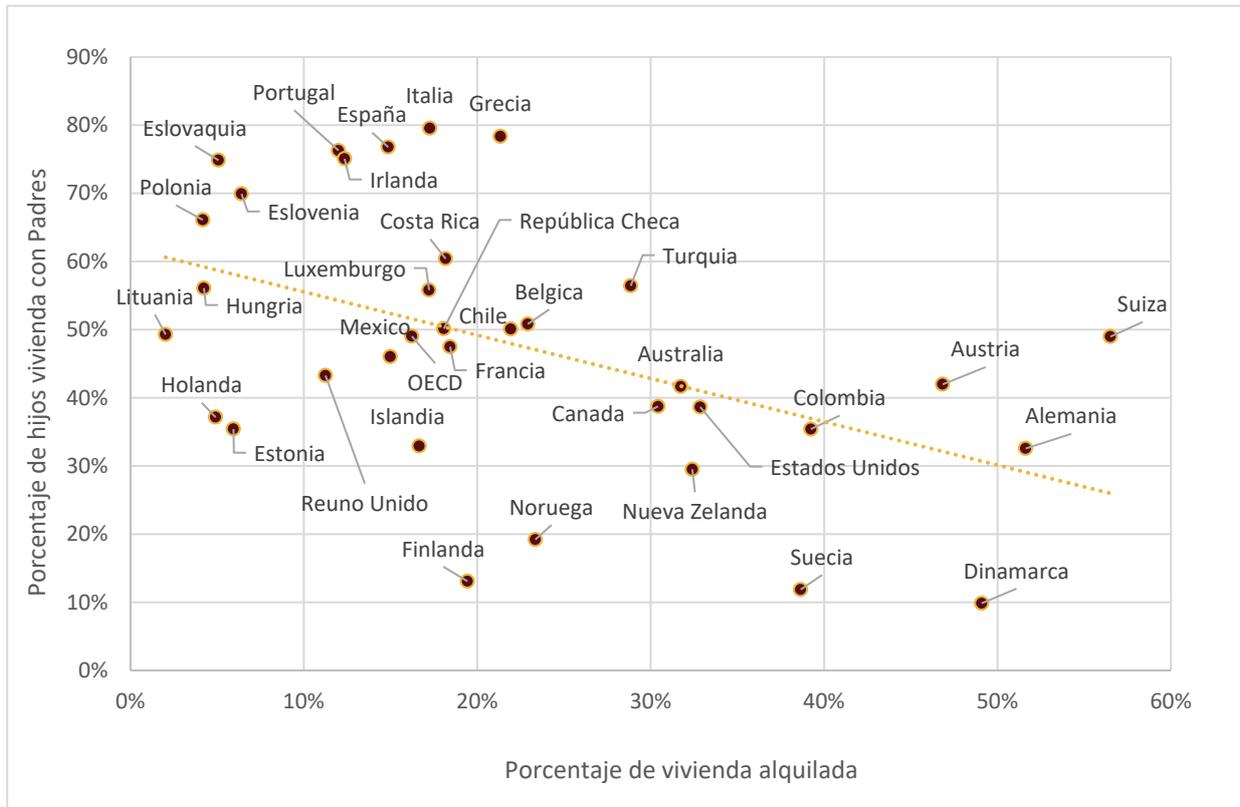
Fuente: Base de datos de Affordable Housing de la OECD (2024)

Un segundo criterio comparativo internacional para medir el impacto de la tenencia de la vivienda entre países corresponde a la variable del porcentaje de jóvenes de 20 a 29 años que viven con sus padres. El principio detrás de esta variable es que los jóvenes que se inician en su ciclo laboral o incluso en situación de desempleo, cuentan con un ingreso bajo y limitado, y por ende, su primera opción para disponer de una vivienda es por medio del alquiler. En este sentido, se interpreta que, la dificultad de los jóvenes para encontrar una vivienda de alquiler, bien ubicada y al precio asequible, incide fuertemente en las posibilidades de estos para emanciparse del entorno familiar.

Un análisis para los países de la OECD al año 2022 de la **Figura 3.8**, muestra que, en promedio, un 49% de los jóvenes viven con sus padres. Costa Rica tiene una proporción mucho mayor en esta situación que alcanza casi el 60%. Este gráfico muestra, a través de la línea de tendencia, que países con mayor porcentaje de vivienda de alquiler, como por ejemplo Dinamarca, Alemania, Finlandia y Noruega, tienen una proporción mucho más baja de jóvenes viviendo con sus padres. Esto sugiere que la mayor disponibilidad a una vivienda asequible de alquiler permite emanciparse a un mayor porcentaje de jóvenes, que conlleva una situación que puede percibirse positivamente por los efectos económicos que presume esta independencia sobre la actividad que van a llevar a cabo los hijos ya independizados.

A 2022 y con una tasa de vivienda de alquiler cercano al 20%, Costa Rica exhibe un porcentaje de jóvenes viviendo con sus padres del 60%, el valor más alto entre los países latinos que participan de la OECD; donde Chile alcanza una tasa del 50%, México 46% y Colombia un 35%; siendo este último país, donde más se alquila vivienda en toda Latinoamérica.

Figura 3.8 Porcentaje de jóvenes viviendo con sus padres y vivienda de alquiler en países de la OECD (2022)



Fuente: Elaboración propia con datos OECD (2025)

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

El análisis realizado permite determinar las siguientes conclusiones sobre la vivienda de alquiler:

A. Aunque no se puede establecer una parametrización específica, es viable sugerir la existencia de una correlación inversa entre la vivienda de alquiler y las posibilidades de financiamiento para la compra de vivienda, donde las disminuciones en las posibilidades de compra de vivienda, por medio del crédito, acaban estimulando una mayor demanda de vivienda por alquiler, particularmente para las familias en los quintiles II y III. Para estas familias, tal como ya lo había señalado el Informe del Balance de la Vivienda del año 2023, el problema habitacional se acentúa por la poca oferta de vivienda asequible en el área urbana. En esta zona la oferta de vivienda se ubica en valores de entre \$100.000 a \$200.000 por residencia, lo que exigiría a un posible comprador una disponibilidad de ingresos por encima de un millón de colones mensuales, que es prácticamente el límite inferior de ingreso mensual de la población del cuarto quintil de ingreso nacional. Esta situación sugiere que las poblaciones con ingresos menores, principalmente los quintiles II (₡523 mil mensuales) y III (₡834 mil mensuales), no están encontrando actualmente una oferta disponible, lo que hace que el alquiler

sea la opción de tenencia más inmediata.

La salida en los últimos dos años de más de 3 mil unidades de viviendas en alquiler entre los hogares de los quintiles I y III, concentrados en la zona central del país, junto con la baja aportación de más vivienda en alquiler para el año 2024, es un aspecto preocupante. La falta de acciones compensatorias en este campo sugiere que más pronto que tarde se tendrían consecuencias sobre los precios de alquiler de mercado; donde es muy poco probable que los aumentos de alquiler se desaceleren en lo que resta de este año y donde la tendencia proyecta un aumento estimado de al menos un 3% anual para el año 2026.

B. La escasez de suelo urbano a precios por debajo de mercado, la ausencia de planes reguladores integrales y la carencia de un modelo de financiamiento para construir viviendas de alquiler a gran escala hacen prever que la oferta de arriendo seguirá dependiendo de inversiones personales. Este fenómeno del “mercado hormiga” difícilmente resolverá el problema habitacional del alquiler, tanto en cantidad como calidad de las soluciones de este tipo, que probablemente empeorará en los próximos años.

Recomendaciones

A. El análisis de la vivienda de alquiler tiene como principal problema una identificación clara y precisa de la oferta de las viviendas arrendadas a nivel nacional. Por tanto, una primera recomendación en esta materia es la necesidad urgente de suplir la insuficiencia de datos mediante un repositorio o central informativa que permita, de forma precisa, identificar el quantum, tipo y ubicación de las viviendas arrendadas en Costa Rica. Un segundo nivel de información requerida correspondería a la revelación del tipo de tenedor de estas viviendas, sea personas física o empresas; esto con el interés de identificar las variables diferenciadas que podrían ser de relevancia para estos grupos en sus decisiones de retirar o aportar más unidades de alquiler al parque nacional de vivienda.

B. El análisis realizado permite estimar que, ante las dificultades de las familias para tener financiamiento para la compra de una vivienda asequible, se hace indispensable redefinir la política habitacional costarricense para generar una oferta de vivienda social, la cual, de acuerdo con las definiciones de la OECD se identifican como “aquellas viviendas que se alquilan a precios inferiores a los del mercado y que se distribuyen según reglas específicas.”

Bajo esta perspectiva, es imprescindible reconocer que para numerosos hogares la opción más adecuada económicamente es el arriendo y no la propiedad. Este grupo

incluye jóvenes con movilidad laboral, personas adultas mayores que buscan independencia y hogares pequeños (unipersonales) que prefieren ubicarse en zonas urbanas, entre otros. Actualmente, el país carece de programas habitacionales de arrendamiento que respondan a las características y necesidades de esta población. La limitada diversidad de instrumentos de política habitacional, orientados principalmente a la propiedad, resultan insuficientes ante una demanda social por vivienda cada vez más variada en cuanto a tamaño, preferencias, trayectorias y condiciones económicas.

La coyuntura actual obliga a incorporar instrumentos de política pública dirigidos al arriendo habitacional. Específicamente, los retos que enfrentan los jóvenes en su proceso de emancipación hacen necesaria la consideración de mecanismos temporales que fortalezcan su capacidad de acceso al alquiler. Un ejemplo internacionalmente estudiado son los subsidios al alquiler, mediante los cuales se podría implementar un bono dirigido a jóvenes equivalente al 30% del monto mensual del arriendo, por un periodo máximo de tres años y sujeto a un tope definido. Este tipo de medida contribuiría a incrementar el ahorro de este sector, facilitando su futuro acceso a la vivienda propia.

C. Para el país, el establecimiento de mecanismos que promuevan la tenencia de una vivienda digna y asequible son necesarios. Sin

embargo, al igual que sucede a nivel internacional, en el contexto local, especialmente en áreas urbanas, la generación de vivienda de alquiler asequible depende en la actualidad fuertemente del uso de terrenos públicos, por cuanto el costo del suelo a nivel privado representa, actualmente, a precios de mercado, entre un 20% a un 30%, del costo total de construcción. Como consecuencia de lo anterior, el valor de la vivienda, con fines de alquiler, acaba “arrastrando” este efecto de costos; y consecuentemente, el valor de la renta a cobrar- a precios de mercado- reflejaría este impacto. A modo de ejemplo, en la OECD las viviendas de alquiler social utilizando suelo público, acaban cobrando una tasa de alquiler entre \$8 y \$11 el metro cuadrado; en tanto que, en las viviendas de alquiler de mercado, estos precios rondan los \$12 a \$15 por metro cuadrado.

Por esta razón, el uso de terrenos públicos o estatales para vivienda social es una herramienta estratégica crítica que permite a los gobiernos reducir costos, acelerar proyectos de vivienda en las comunidades, garantizar inclusión urbana, y sostener la asequibilidad en el largo plazo. A través de alianzas público-privadas (APP), la empresa privada podría desarrollar estos terrenos para destinarlos al arriendo por un tiempo definido, permitiendo así la recuperación de la inversión. Al finalizar este período, las edificaciones destinadas al alquiler regresarían a la administración de entidades públicas.

D. Aunque la disponibilidad de terrenos del Estado es un factor muy importante para la generación de vivienda en alquiler, no es el único factor crítico en esta materia; igual de relevante es disponer de vehículos de financiamiento que permitan generar los recursos necesarios para la producción de vivienda de alquiler. En este sentido, debería considerarse la generación de estímulos fiscales para promover la construcción de vivienda de alquiler para los quintiles II y III utilizando instrumentos de oferta pública bursátil, tales como fideicomisos de desarrollo inmobiliarios o fondos de inversión de proyectos.

En este punto es relevante considerar el papel que podrían jugar los fondos de pensiones del país, promoviendo edificios de arriendo que atenderían la problemática en este campo, al tiempo que tales fondos recibirían un rendimiento líquido muy razonable, proveniente del pago de estos alquileres; mecanismo que incluso, para fines de seguridad, podrían cubrirse o compensarse en caso de morosidad a través de un seguro de impago.

E. Para estimular una construcción a gran escala de vivienda de alquiler, el país debe contar con mecanismos de financiamiento adecuados. Se recomienda considerar estímulos fiscales y fomentar el uso instrumentos como fideicomisos de desarrollo inmobiliario, o fondos de inversión inmobiliarios o de desarrollo de proyectos, a través de la Bolsa de Valores de Costa Rica. Estos se utilizarían como vehículos para atraer

tanto recursos institucionales como privados (por ejemplo, de los fondos de pensiones), quienes a través de estas figuras podrían realizar inversiones de largo plazo, devengando un rendimiento muy competitivo con un nivel de riesgo razonable.

F. Una visión de largo plazo para abordar el problema vivienda en alquiler en este país requiere que el Estado y las municipalidades asuman un papel prioritario en la generación de parques públicos de vivienda de alquiler. A través de mecanismos de APP se debería considerar el desarrollar parques públicos de viviendas de alquiler, propiedad del Estado, pero gestionados financieramente y con la transparencia legal requerida por la empresa privada. El principio más importante de este tipo de programas es que se pueden brindar soluciones de arriendo por debajo de precios de mercado, pero

siempre basados en la responsabilidad del pago y las consecuencias por la morosidad e incumplimiento por los pagos acordados.

G. Finalmente, para facilitar la transición del arrendamiento a la propiedad, es fundamental analizar la implementación de esquemas financieros mixtos, alquiler y ahorro, que permitan una transición financiera entre arriendo, ahorro y crédito residencial. En este contexto, resulta relevante considerar la aplicación de modelos financieros basados en el alquiler con opción a compra (leasing habitacional). Adicionalmente, se recomienda complementar este mecanismo con una revisión de los parámetros de evaluación actualmente empleados para calificar a potenciales deudores de créditos hipotecarios, partiendo de sus historiales de pago de alquiler y servicios públicos.

Referencias bibliográficas

INEC (2024) Encuesta Nacional de Hogares 2024. Instructivo para el personal.

FUNCAS (2023). Mercado Inmobiliario y Política de la vivienda en España. https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/09/Estudios_104_3.pdf

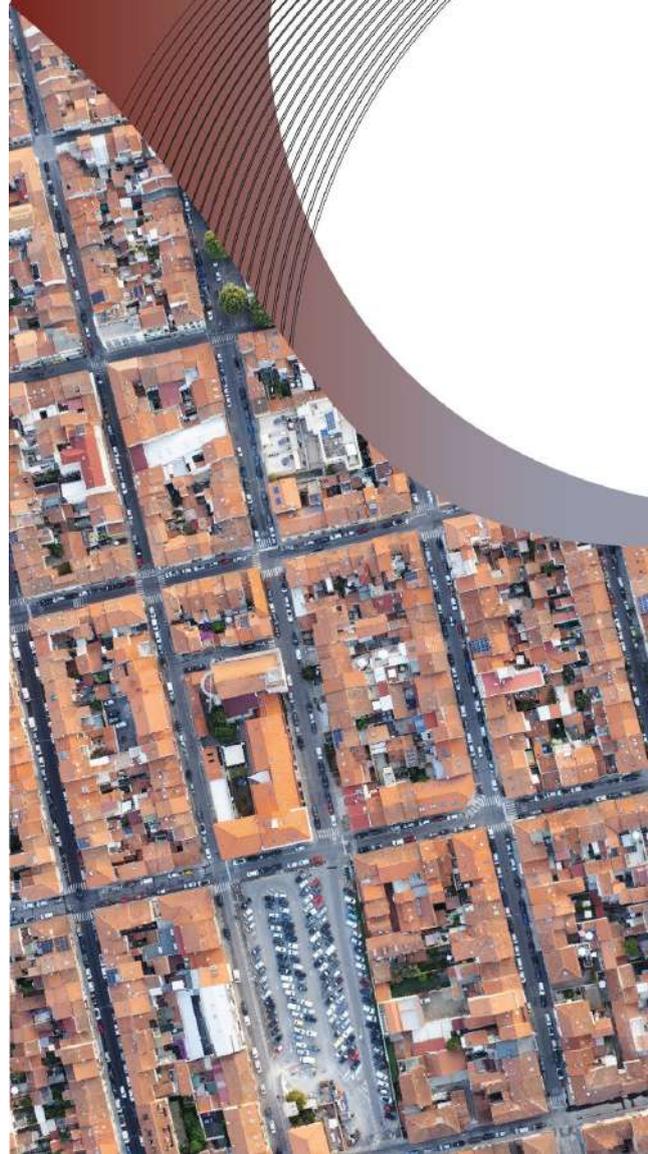
OECD (2025), Cities for All Ages, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/f0c8fefafa-en>.

OECD (2020). Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy. https://www.oecd.org/en/publications/social-housing-a-key-part-of-past-and-future-housing-policy_5b54f96b-en.html

Capítulo 4

Los precios del suelo en la GAM

Marcela Román Forastelli
Eduardo Pérez Molina



Resumen

El capítulo analiza los precios del suelo urbano en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica con base en datos georreferenciados de lotes en venta entre 2020 y 2025. Utilizando técnicas geoestadísticas (*kriging*), se construyó un mapa detallado de valores del suelo que evidencia una alta concentración de precios en el centro de San José y sus alrededores, y valores significativamente menores en zonas periféricas.

El estudio identifica diferencias espaciales y temporales en los precios, analiza el impacto potencial del proyecto de

modernización del tren interurbano sobre el valor del suelo, y evidencia la subvaloración fiscal generalizada de los terrenos en relación con los valores de mercado. Además, se muestra cómo esta subvaloración limita el potencial recaudatorio del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (ISBI).

El documento propone mejorar los sistemas de valoración y el uso de información territorial para fortalecer la justicia tributaria y financiar proyectos urbanos mediante mecanismos como la captura de plusvalías.

Introducción

El valor del suelo urbano es un factor clave para entender por qué las personas y las actividades económicas se ubican en ciertos lugares de la ciudad. Este valor influye y, al mismo tiempo, se ve influido por las decisiones que se toman en políticas públicas como el ordenamiento territorial, la vivienda, la infraestructura o el transporte, entre otras, que tienen un impacto visible en el espacio urbano. Pese a ello, en Costa Rica no existe un registro público de los valores del suelo con información sistemática y periódica, donde personas, empresas e instituciones públicas puedan consultar información de calidad para tomar decisiones mejor informadas sobre la localización de las inversiones.

Los valores del suelo en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica solo han sido descritos de manera fragmentaria y ocasional (Román et al., 2023). La falta de información ha causado limitaciones al financiamiento municipal por la desactualización de la

base imponible del impuesto de bienes inmuebles (Román, 2008, 2016). Tampoco ha sido posible una evaluación sistemática del impacto de políticas públicas como las de ordenamiento territorial, más allá de casos parciales y aislados (e.g., Pujol et al., 2013). Asimismo, se reconoce en general que la compilación y presentación de información sobre valores del suelo contribuye a una mayor transparencia en los mercados (Cellmer & Trojanek, 2020), y facilita encontrar oportunidades valiosas de financiamiento sano del desarrollo de las ciudades (Smolka, M. 2013).

En este contexto, la Escuela de Economía de la Universidad de Costa Rica ha desarrollado desde 2020 un proyecto de monitoreo y análisis de los valores de mercado del suelo en la GAM (**Tabla 4.1**). Este trabajo ha permitido un análisis sistemático de las bases de datos georreferenciadas de ofertas de lotes en venta entre 2020 y 2024, con las

cuales se generan superficies continuas de valor de mercado. El mapa de valor del suelo ofrece así la oportunidad de contar con una descripción sinóptica del patrón de valores del suelo, su evolución

en el tiempo y su diferenciación entre zonas, así como también permite estimar los factores determinantes de esos diferenciales.

Tabla 4.1 El Observatorio Inmobiliario del Gran Área Metropolitana

La Escuela de Economía de la Universidad de Costa Rica desarrolla desde 2020 un proyecto de monitoreo y análisis de los valores de mercado del suelo en la Gran Área Metropolitana (GAM), inscrito como proyecto de acción social VAS #ED-3466, que cuenta con el apoyo del Programa de Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS,) de la Escuela de Ingeniería.

En el marco del proyecto se han desarrollado bases de datos de propiedades en venta y alquiler en los cantones del GAM con el objetivo de crear una línea base que permitiera (a) monitorear las tendencias en el desarrollo inmobiliario con énfasis en el segmento de uso residencial, (b) determinar nivel y diferenciales espaciales en los patrones de valores del suelo regionales y (c), a largo plazo, monitorear la dinámica de mercado inmobiliario y la formación de plusvalías asociada a intervenciones públicas con obras de infraestructura o con asignaciones de uso e intensidad de uso del suelo mediante normativa urbanística.

La principal fuente de información son anuncios en línea de propiedades en venta que son descargados de la página web *encuentra24* mediante procesos automatizados de consulta masiva de datos. La información se separa en subbases para inmuebles construidos en venta y alquiler y, lotes sin construcción. Las bases son sometidas a procesos rigurosos de depuración y calibración. Con la base de geodatos de lotes en venta que contiene 4.417 registros (a mayo 2025) se produce el mapa de valores de mercado del suelo del GAM.

Ha sido empleada para investigar la respuesta del mercado inmobiliario regional ante la pandemia de COVID-19, efectos multinivel en modelos de precios hedónicos, distribuciones de patrones de puntos de las ofertas por tipo de inmueble (viviendas vs. apartamentos) y extrapolaciones *Krige* para generar superficies continuas de valores del suelo con su consiguiente incertidumbre, que también informaron el diseño de intervenciones para movilidad activa en el marco del Plan Intermunicipal de Desarrollo Orientado al Transporte del proyecto mUEve.

Esta valiosa fuente tiene limitaciones. Por un lado, las propiedades de menor valor que no son negociadas mediante servicios de intermediación en plataformas virtuales ni con asesorías de corredores de bienes raíces están subrepresentadas. Por otro lado, aunque contienen mucha información sobre propiedades construidas, los datos públicos no son suficientes para aplicar con certeza razonable el método residual para derivar el valor de los terrenos, en donde es particularmente necesario el dato de antigüedad de las edificaciones, pero también otros adicionales que caracterizan las mejoras.

Fuente: Elaboración propia con base en informes del proyecto de acción social VAS #ED-3466, Escuela de Economía, UCR.

En este proyecto, el método geoestadístico principal de estimación es la extrapolación. En específico, se emplea la técnica de *Kriging*²⁰, para estimar valores en puntos no muestreados a partir de un conjunto limitado de datos conocidos, en este caso, la base de puntos de muestra del valor del suelo de terrenos en diferentes ubicaciones²¹. La técnica estadística parte del supuesto de que los valores cercanos entre sí tienden a ser más parecidos que los que están más alejados. El método emplea la relación espacial entre los puntos de muestra (distancia y correlación) para predecir el valor del suelo en lugares donde no se han hecho mediciones y de esta forma permite construir superficies continuas de precios del suelo o isomapas de valor²². Más detalles de las fuentes y métodos para la elaboración de los mapas de valor se pueden consultar en Román et al. (2023).

Este capítulo se organiza en 3 secciones, además de esta breve introducción. En la primera sección, se presenta el mapa de valor de mercado del suelo en el GAM y se describen sus patrones espaciales, destacando diferenciales entre zonas seleccionadas. En la segunda sección, se utilizan los datos de precios para estimar el efecto valorización que pudo haber generado el anuncio de proyecto para la modernización del tren rápido de pasajeros de la GAM. En la tercera sección, se muestra un ejercicio de valoración del potencial recaudatorio del impuesto sobre bienes inmuebles. Finalmente, se presentan unas reflexiones generales donde se destaca la relevancia de contar con información rigurosa y periódica de valores del suelo que permita comprender mejor el funcionamiento de las ciudades, ayude a la toma de decisiones y ofrezca una alternativa para medir los impactos de las políticas públicas.

²⁰ *Kriging* está basado en modelos estadísticos que incluyen la autocorrelación, es decir, las relaciones estadísticas entre los puntos medidos. Presupone que la distancia o la dirección entre los puntos de muestra reflejan una correlación espacial que puede utilizarse para explicar la variación en la superficie. Este método es más adecuado cuando se sabe que hay una influencia direccional o de la distancia correlacionada espacialmente en los datos.

²¹ La técnica de *krige* utiliza un semivariograma para estimar valores del suelo. El semivariograma relaciona, para cada combinación de dos puntos en la muestra de datos, la diferencia de valor del suelo vs. la distancia entre ellos.

²² Para los mapas incluidos en este capítulo los resultados de *kriging* se estimaron considerando todas localizaciones con valor conocido del suelo; cuando se restringen la cantidad de localizaciones a aquellas cercanas al sitio donde se pronostica, aumenta el valor del suelo estimado. La decisión de cuántos puntos debe seleccionarse para mejor representar el valor del suelo regional es un tema de investigación del Observatorio Inmobiliario de la GAM. La diferencia explica si el resultado se considera una interpolación o más bien extrapolación.

4.1 ¿Cómo son los precios del suelo en la GAM?

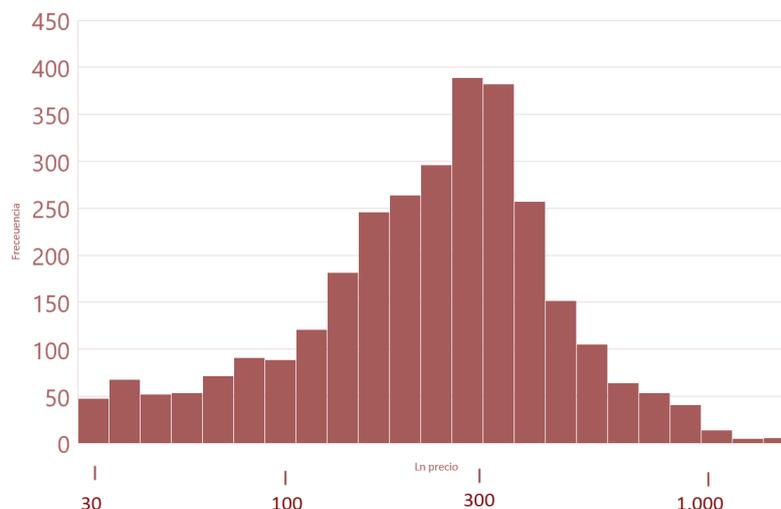
La base de datos de precios de lotes baldíos en venta entre julio 2021 y abril 2025 muestra un valor promedio del metro cuadrado de US\$285/m² para toda la región (4.417 observaciones), pero con una alta variabilidad, que oscila en un rango que va desde los US\$30 hasta los US\$1.837 por metro cuadrado. Cuando se organizan los datos para analizar su concentración alrededor de la media, se observa una importante concentración entre los US\$132 y US\$387 dólares. También cabe destacar que el 80% de los precios registrados en la muestra son menores a los US\$400/m².

La mayor cantidad de lotes con precios altos se registran en el cantón de la capital, San José (Carmen, Catedral, Mata Redonda, y Pavas), el cual tiene 2,5 veces más casos que el cantón que le sigue en frecuencia de altos valores, Curridabat. Le siguen Escazú, Heredia, Goicoechea y Tibás. Los altos valores están en zonas de uso comercial, con un precio promedio de US\$1.169/m². Y corresponden sobre todo a propiedades de entre 200 y 3.000 metros cuadrados.

Por otro lado, los precios más bajos están concentrados en Alajuela, especialmente en las partes altas o más periféricas de los distritos de Desamparados, Guácima, San Rafael y La Garita; y son propiedades de más de 1.000 m² (en promedio el área ronda los 8.000 m², pero hay propiedades de entre 3 y 5 hectáreas). El precio promedio del conjunto de lotes de bajo valor en el cantón de Alajuela es de US\$62/m². El cantón de San Rafael de Heredia le sigue en propiedades de menor precio relativo del suelo, especialmente distritos de Ángeles y Concepción. También hay lotes ubicados en la zona no central del cantón de Atenas (distritos de Escobal, Mercedes y Jesús); Escazú (especialmente en los distritos de Escazú y San Antonio); en Santa Ana (varios distritos, especialmente en Piedades), Mora (Colón). Finalmente, hay otras propiedades dispersas en otras zonas altas de Goicoechea, Cartago, Montes de Oca, Coronado, La Unión, Paraíso, entre otras.

La **Figura 4.1** expone el histograma de puntos de muestra para el valor de mercado del suelo en la GAM. Para construir el histograma, se dividió el conjunto de datos (en este caso, los valores del suelo estimados) en rangos que se representan en el eje horizontal y en las barras se muestra cuántos datos corresponden en cada rango de valor (frecuencia en el eje vertical). Aunque el eje vertical está medido en logaritmo natural del precio, se muestran a manera de referencia los precios equivalentes en US\$ para algunos rangos.

Figura 4.1. Histograma del valor del suelo 2020-2025 (en logaritmo natural del precio, US\$/m²)



Nota: En el eje vertical se referencia ilustrativamente el equivalente del precio US\$/m², pero el histograma se construye con el valor transformado en logaritmo natural del precio.

Fuente: Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.

Los datos muestrales acumulados para el período se emplearon para estimar el valor para toda la superficie de la GAM, con el objetivo de analizar el patrón espacial de los precios del suelo. El método de extrapolación suaviza las diferencias de precios, por lo cual el rango de variación en la escala del mapa es menor que el mencionado en los párrafos precedentes que describen los precios originales de los puntos de muestra. Este método también reduce las diferencias al promediar los precios tomados en años distintos (más adelante se analizan los períodos separados y el crecimiento).

En el mapa de la **Figura 4.2** se presenta el resultado general, el cual muestra que hay un centro de alto valor en las localizaciones centrales de la capital, que irradia precios altos en una amplia zona, una especie de corredor que va de noroeste a sureste en la orientación del principal corredor logístico del área metropolitana. Sin bien, la GAM no puede considerarse una ciudad mono-céntrica, es clara la predominancia de alto valor del suelo en los distritos centrales de San José, con dos subcentros muy relevantes en los centros de Heredia y Cartago, y en cierta medida en Alajuela.

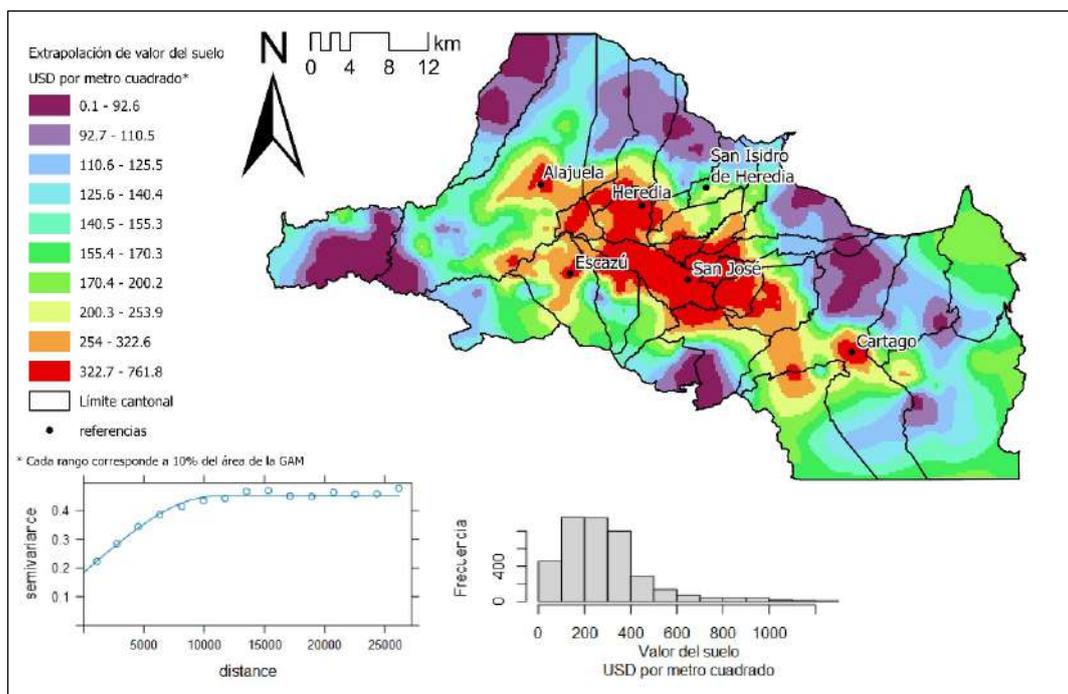
Cabe mencionar que, en economía urbana se denomina ‘centro’ al núcleo de la ciudad donde se desarrollan las funciones más importantes y donde se concentran las actividades que más atraen a las personas y las empresas, es decir, en donde se aglomera la actividad económica, comercial, de servicios y, a menudo, también la vida cultural y política de la ciudad. La teoría económica predice que en ese centro principal de negocios se concentrarán los mayores valores promedio del suelo. Esto no implica que todo predio de alto valor se encuentra en esa zona, pero sí que en ella se

concentra la mayor frecuencia de precios altos. En general, se espera que los valores vayan decayendo a medida que los terrenos se alejan del centro principal, lo que indica que la distancia al centro es relevante en la formación de los precios en toda la región, aunque no sea el único determinante.

De manera coherente con la teoría de economía urbana, el semivariograma (gráfico de línea en la parte inferior izquierda) que acompaña la **Figura 4.2**, muestra que existe una autocorrelación espacial²³ hasta cerca de los 10 mil metros de distancia del centro en el precio de los terrenos en relación con su distancia al centro.

En general las pruebas de confianza de las predicciones muestran que el mapa de valores de mercado del suelo predice muy bien los valores, especialmente en las zonas urbanas consolidadas y con alguna dificultad en la periferia de la GAM por la poca densidad de puntos, lo cual significa que algunas áreas fueron extrapoladas por pocos valores de la muestra.

Figura 4.2 Extrapolación Kriging ordinario, valor del suelo 2021-2025 (US\$/m²)



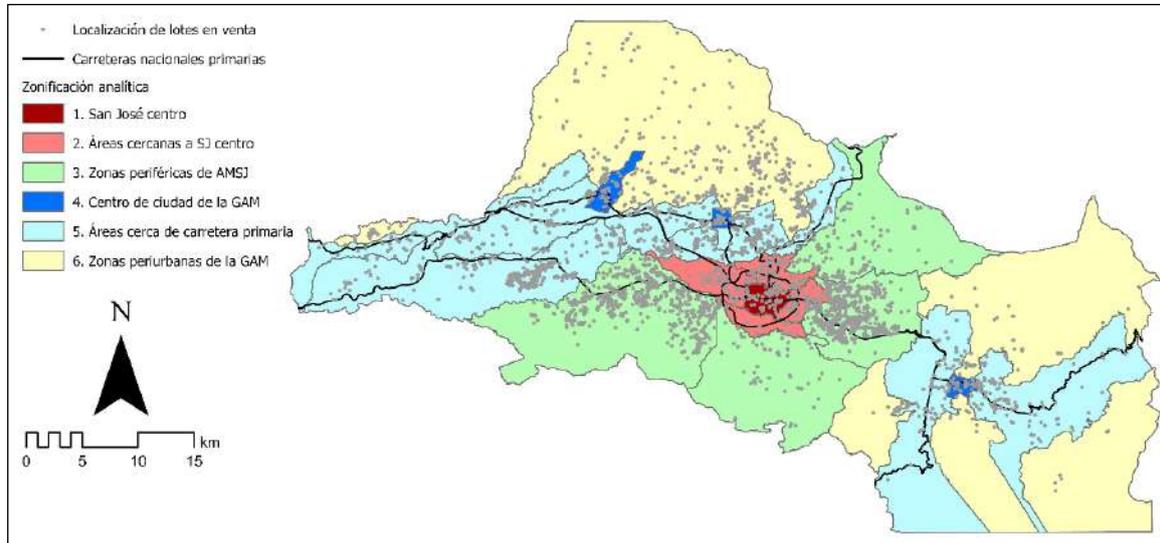
Fuente: Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.

Para analizar los patrones espaciales de los precios del suelo se seccionó la región metropolitana en seis zonas de estudio: San José centro, Áreas cercanas al centro de San José, los otros tres centros de ciudades de la GAM (Alajuela, Heredia y

²³ La autocorrelación espacial mide el grado en el que una variable geográfica, en este caso el precio del suelo, está correlacionada con ella misma en dos puntos o zonas diferentes del área de estudio.

Cartago), Áreas alrededor de carreteras nacionales primarias, Zonas periféricas del AMSJ y Zonas periurbanas de la GAM (**Figura 4.3**).

Figura 4.3 Zonas especiales seleccionadas para analizar la distribución espacial de los precios del suelo en la GAM.



Fuente: Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.

En la zona de mayor valor, el centro de San José, el promedio de precios del suelo es de US\$708/m², seguido por las otras áreas cercanas circundantes donde el precio ronda los US\$483/m² y los otros centros de ciudades de la GAM con una media cercana a US\$472/m². La **Tabla 4.2** muestra las estadísticas descriptivas para las zonas seleccionadas, tanto en la base de puntos de muestra como en los valores estimados por extrapolación.

Tabla 4.2 Estadísticas descriptivas por zona

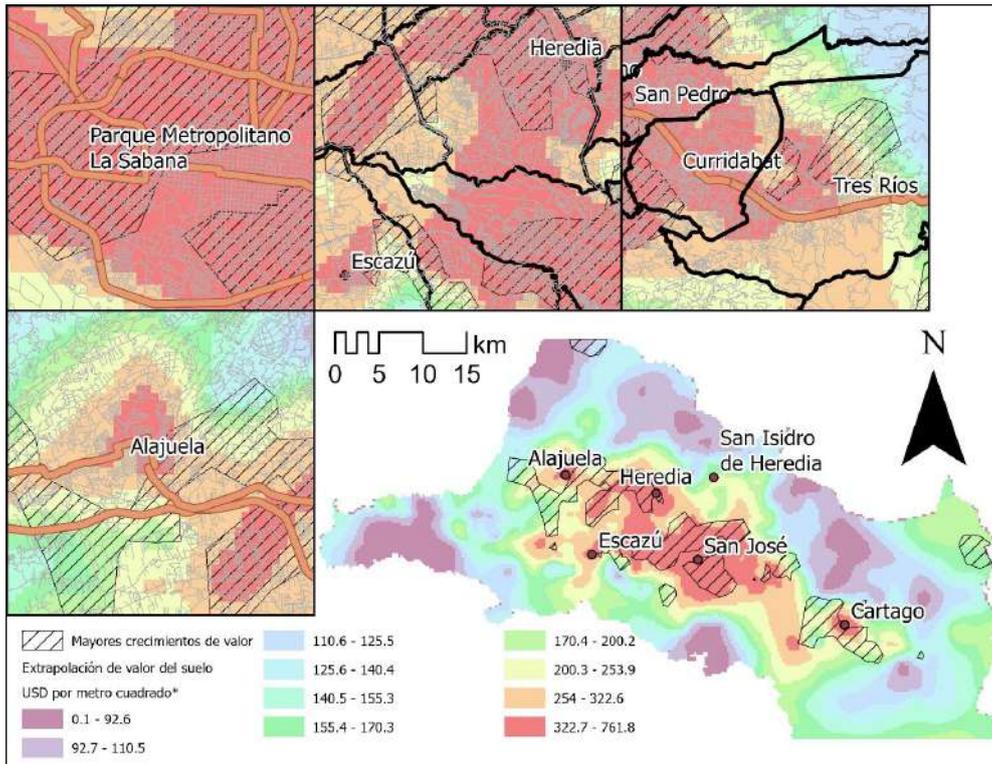
Zona	Muestra de datos			Extrapolación krige ^{1/}		
	Media	Desviación estándar	n	Media	Desviación estándar	n
1. San José centro	708,6	381,7	82	597,2	96,9	146
2. Áreas cercanas a SJ centro	483,3	272,5	237	436,4	93,4	892
3. Zonas periféricas de AMSJ	287,7	170,6	2.011	195,2	93,2	7.183
4. Centros de ciudad de la GAM	472,0	316,6	119	344,6	102,0	260
5. Áreas de carretera nacional	233,3	488,7	1.309	174,4	80,0	8.507
6. Zonas periurbanas de la GAM	191,1	278,1	659	144,8	52,1	11.593
Total	280,4	336,6	4.417	179,5	96,7	28.581

1/ Cada punto de estimación corresponde a una celda de 250 m.

Fuente: Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.

Finalmente, para complementar la descripción de precios de suelo se analizó la variación en el tiempo comparando los cambios en el valor del suelo entre 2021-2022 y 2023-2025. La **Figura 4.4** muestra el resultado. Los colores de fondo representan los valores medios estimados para toda la región (**Figura 4.2**) y se destacan con grilla las zonas donde el precio por metro cuadrado creció más de US\$75 en el período analizado, coincidiendo con el centro y los subcentros de mayor valor, es decir, se encarecen las zonas de mayor valor, incluidos puntos de alto valor en Escazú y Curridabat, así como otros de valores relativamente menores, pero con importante crecimiento, como Tres Ríos, San Isidro de Heredia y algunas zonas de Montes de Oca.

Figura 4.4 Extrapolación Kriging ordinario, cambios en el valor del suelo 2021-2025 (US\$/m²)



Fuente: Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.

4.1.1 Infraestructura de transporte y precios del suelo: valorización generada en el área de influencia del tren interurbano

El sistema de transporte público de la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica exhibe un alto grado de desarticulación, que ha venido reduciendo de forma constante la demanda debido a su pobre calidad (pese a que, espacialmente, cubre prácticamente la totalidad de la región). Distintas rutas agrupadas, pero no organizadas en corredores de transporte público funcionan sin coordinación y con distintos niveles de calidad. Como resultado, el corazón neurálgico de la economía nacional sufre de graves problemas de congestión, contaminación y accidentabilidad.

En el año 2005 se puso en operación el tren interurbano, aprovechando tanto la vía férrea existente y abandonada como el antiguo equipo de rodamiento. Primero operó el segmento de línea entre Pavas y la Universidad Latina en Montes de Oca, luego se conectó con el centro de Heredia (2009). Luego extendió los servicios a Belén (2011) y Cartago (2013). Finalmente inició operación la ampliación de la ruta hasta Alajuela

en 2017. El tren moviliza alrededor de 2,5 millones de pasajeros por año²⁴ y opera exclusivamente de lunes a viernes entre 6 de la mañana y 8 de la noche.

Para mejorar el sistema se han propuesto diversos proyectos y finalmente entre 2020 y 2022 el proyecto de un tren urbano en la GAM que funcionara como un eje de transporte masivo estuvo a punto de concretarse. Este proyecto llegó a tener financiamiento aprobado hacia inicios de 2022 pero lamentablemente fue suspendido como consecuencia del cambio de gobierno en mayo de 2022.

Las inversiones y costos de operación en trenes urbanos proveen beneficios económicos fundamentalmente a través de externalidades positivas (Darido et al., 2018). Dado que sus costos de capital y de operación son excesivamente altos, los proyectos de tren urbano tienden a ser financieramente deficitarios (Darido et al., 2018). Con el propósito de reducir el subsidio que la sociedad brinda a estos proyectos y teniendo en cuenta que un sistema de transporte masivo aumenta la accesibilidad con un consiguiente aumento de valores del suelo, en la literatura se han discutido las grandes ventajas que podría representar la captura de plusvalías (Gupta et al., 2022), que ya ha sido implementada en numerosos proyectos de infraestructura de transporte en América Latina (Smolka y Furtado, 2014). Los instrumentos de captura de valor del suelo son diseñados para movilizar una parte del efecto valorización de los bienes inmuebles generado por las inversiones en el área de influencia de un proyecto de infraestructura pública, de manera tal que lo recaudado contribuya al financiamiento del mismo proyecto de interés público.

Las contribuciones de valorización son un instrumento de captura de plusvalía asociada a las inversiones de infraestructura pública que plantean algunos dilemas que resultan necesarios de resolver para su efectiva implementación (Agüero-Valverde, J. et al. 2023). El primer tema por resolver es cuantificar y distribuir la contribución de valorización entre los dueños de propiedades beneficiadas con el plusvalor. El instrumento existe en la legislación nacional de Costa Rica desde 1916 (Ley No 74, Ley de Contribución para Obras de Interés Público Especial) pero aún no ha sido puesto en operación, aunque siete municipalidades ya han desarrollado la reglamentación para su uso (San José, Pococí, Santa Bárbara, Curridabat, San Rafael de Heredia, y Limón).

En ese sentido, a partir de la geobase de valores de mercado del suelo se ha desarrollado un análisis especial para determinar si existen efectos causales de la proximidad de propiedades a las zonas de influencia del tren interurbano (estaciones

²⁴ El Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER) comunicó que durante el primer semestre del 2025 se transportó un total de 1.736.014 personas en todas las rutas de pasajeros del Gran Área Metropolitana (GAM). <https://www.incofer.go.cr/1.7-millones-de-personas-transportadas-en-tren-durante-el-primer-semestre-de-2025/>

y segmentos de línea) y, cómo los valores pudieron verse modificados por las expectativas generadas ante el anuncio del proyecto de modernización del tren.

Las primeras estimaciones fueron realizadas en 2020 a solicitud del Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda, y en 2024 se ampliaron y mejoraron. Estas estimaciones preliminares son relevantes para discutir la viabilidad financiera de las inversiones, pero también para debatir acerca de la inequitativa distribución de los beneficios de valorización que generan a las inversiones públicas en el territorio, ya que éstas están concentradas en pocas zonas. La inequitativa distribución de los costos se financia con aportes generales de todos los contribuyentes a través de la carga tributaria nacional, la mayoría de los cuales no recibe las plusvalías del suelo generadas por las obras, aunque una porción de ellos se beneficie de otros impactos de las obras como usuarios de los servicios.

Se estimaron efectos causales mediante un diseño experimental para cuantificar el cambio en el valor del suelo que puede asociarse a la proximidad de las propiedades a las estaciones del tren interurbano, especialmente un subconjunto para dos tramos de línea incluidas en el proyecto de modernización del tren. Para el cálculo se utiliza un análisis de regresión discontinua para los periodos 2020-2022 (cuando el proyecto estaba en sus etapas finales de diseño) y 2023-2025 (cuando el proyecto había sido ya suspendido). El detalle metodológico puede consultarse en Pérez y Román (2025).

En la **Figura 4.5** se muestra el proyecto de tren urbano, el cual consiste en una rehabilitación de la única línea férrea existente de finales del s. XIX hacia Limón y de las primeras décadas del s. XX hacia Puntarenas, para ajustarla a las necesidades de un tren ligero urbano electrificado moderno. Sin embargo, la geografía de la línea férrea, y consecuentemente del servicio, solo sufriría modificaciones menores como una pequeña extensión siempre lineal en las puntas, y mantendría las estaciones de tren principales en los centros históricos de las ciudades de la GAM, con poca conexión entre ellos, porque el trazado elude las zonas más centrales en favor de periferias, dado que en el antiguo sistema ferroviario de carga estaba concebido para conectar con zonas industriales que entonces eran periféricas.

En este trabajo, se seleccionaron dos grupos de estaciones localizadas a lo largo del tramo propuesto San José-Paraíso de Cartago para explorar su potencial plusvalía: las ocho estaciones al oeste de los Cerros de la Carpintera (más asociadas a las dinámicas del área metropolitana de San José) y las ocho estaciones de ese tramo ubicadas al este de los cerros (del área metropolitana de Cartago).

Para seleccionar el área de influencia se seleccionaron las propiedades ubicadas hasta los 2.000 metros de distancia euclidiana de una estación, segmentando la zona entre las más cercanas que se espera tengan mayor influencia, menos de 500 o 750 metros, y el resto son utilizadas como zonas de control.

Figura 4.5 Selección de tramos de línea y estaciones para la estimación del efecto proximidad al tren interurbano en los precios del suelo del GAM



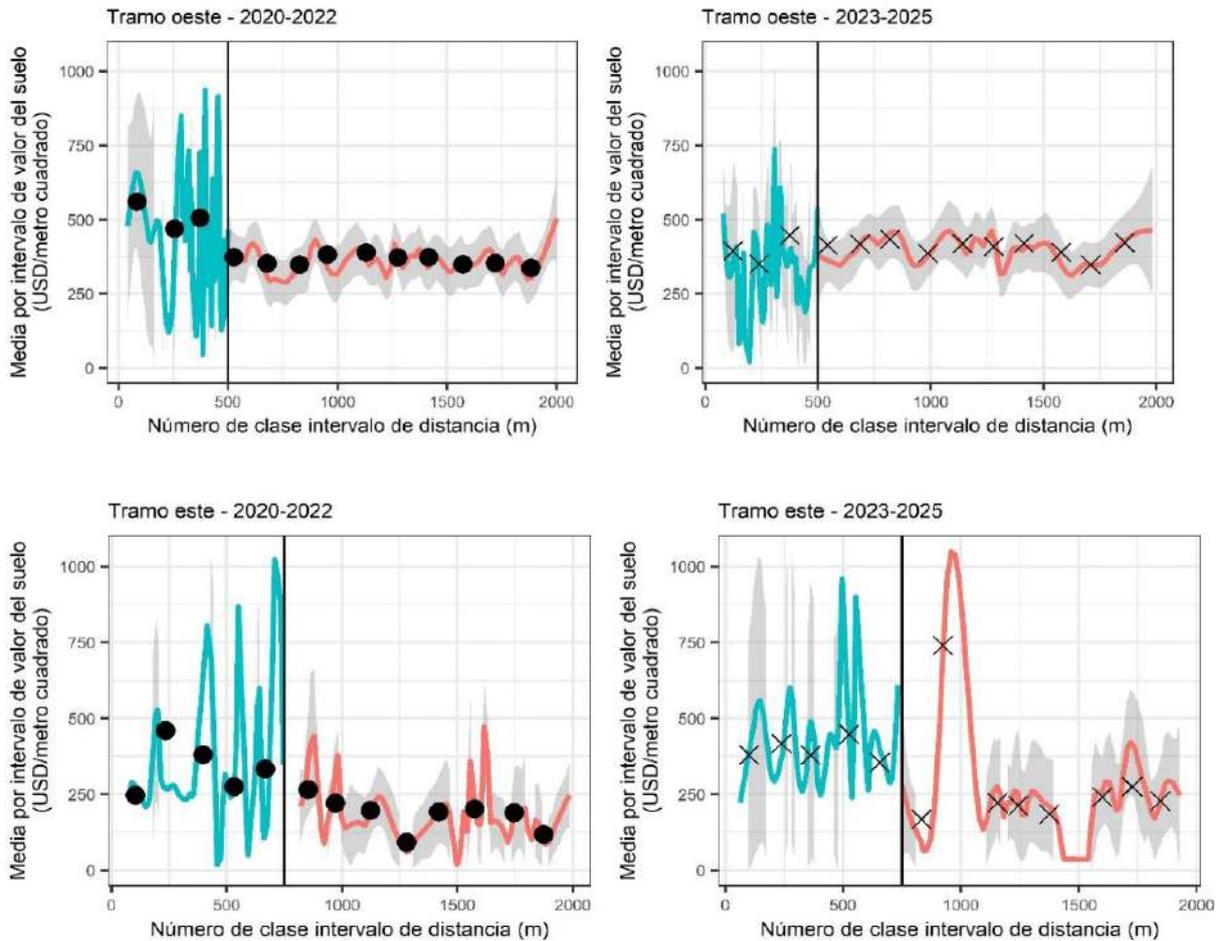
Fuente: *Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.*

La **Figura 4.6** muestra los valores del suelo promedio por tramos de 150 metros desde la estación más cercana a cada punto geolocalizado con valor del suelo conocido – los cuales se presentan como puntos negros para ambos tramos en el periodo 2020-2022 (en los paneles izquierdos) y como marcas X para el periodo 2023-2025 (paneles derechos). Esta representación fue propuesta por Lee y Lemieux D.S. Lee y T. Lemieux (2010) para identificar posibles interrupciones en la variable dependiente (valor del suelo) conforme aumenta la variable explicativa (distancia euclidiana desde la estación más cercana). Las distancias con las cuales se definieron estas interrupciones están marcadas con una línea vertical negra y fueron seleccionadas con los paneles de la izquierda que corresponden al periodo 2020-2022, cuando el proyecto estaba vigente y podría haber tenido mayor influencia sobre el valor del suelo.

Para el tramo oeste, más cercano a San José, se propuso una distancia de 500 metros. Nótese en el panel superior izquierdo que los tres puntos con distancias menores a 500 metros presentan valores que oscilan en torno a los US\$500 por m² y los valores más allá de 500 metros, oscilan en torno a los US\$350 por m².

Para el tramo este, la interrupción fue analizada a 750 metros de las estaciones; en el panel inferior izquierdo de la **Figura 4.6** se puede notar que esta interrupción es menos clara porque, aunque en efecto los valores del suelo se reducen conforme aumenta la distancia, también sería posible considerar esta tendencia como una gradación que se interrumpe (con las interrupciones posibles a los 750 y a los 1250 metros). En parte, la selección de 750 metros se debe a que esta interrupción sí es clara para el panel inferior derecho, es decir, los datos correspondientes al tramo este, aunque resultaría difícil atribuir esa interrupción al proyecto de tren urbano porque los datos de ese panel corresponden a 2023-2025.

Figura 4.6 Variación promedio de valores del suelo y ajuste de regresión discontinua local estimado (con todos los datos)



Fuente: Pérez y Román (2025).

Como hipótesis de partida, debería existir un impacto causal durante 2020-2022: en otras palabras, el valor del suelo cerca de las estaciones debería ser mayor que lejos de las estaciones y este efecto debería diluirse durante el segundo periodo (2023-2025). Los ajustes de regresión local de los datos se muestran en los distintos paneles de la **Figura 4.6**.

Para 2020-2022, la estimación en efecto encuentra mayores promedios de valores del suelo cerca de las estaciones que lejos de ellas: US\$58,7 por metro cuadrado en el tramo oeste, cercano a San José; y US\$35,6 por metro cuadrado en el tramo este.

Por el contrario, en el tramo oeste los valores promedio del suelo son mayores lejos de las estaciones que cerca de ellas en 2023-2025 (US\$160,5 por metro cuadrado), y muy similares en el tramo este (US\$28,5 por metro cuadrado). Sin embargo, ninguna

de estas diferencias es estadísticamente significativa: en todos los casos, el error estándar es mayor que la diferencia estimada²⁵.

Estos resultados sugieren dos conclusiones iniciales. La primera, que los precios del suelo en la cercanía probablemente habían absorbido el efecto proximidad previo al anuncio de proyecto, derivado de la puesta en operación del tren en 2004 y las mejoras paulatinas realizadas en el servicio, el equipamiento y la infraestructura de estaciones entre 2004-2019. La segunda, que el proyecto de tren urbano probablemente causó pocos cambios adicionales que se capitalizaran en la renta del suelo, en parte porque las expectativas están moderadas por la baja credibilidad acerca de la efectiva construcción de infraestructura pública en el país y en parte, porque la obra no se concretó. El Observatorio Inmobiliario de la GAM continúa investigando sobre este tema porque el país debe considerar la recuperación de plusvalías como una potencial fuente de financiamiento de las urgentes obras de infraestructura.

En todo caso, un estudio previo de HR&A Advisors, Inc. realizado para el BID en 2019 estimó que, si el proyecto de modernización del tren se concretara,²⁶ el proyecto del tren eléctrico de la GAM de San José crearía beneficios socioeconómicos para la región, lo cual presenta una oportunidad para la financiación de costos utilizando mecanismos de captura de plusvalías. Los investigadores estimaron que la demanda de nuevos desarrollos inmobiliarios alrededor de tres de las estaciones principales proyectadas podría generar alrededor de US\$ 190 millones por captura de plusvalías en 30 años.

4.1.2. Aporte a la carga tributaria: aporte del suelo a la base imponible del ISBI

El Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (ISBI) es importante en la generación de recursos propios para el desarrollo local. Las estadísticas de recaudación acumulada de todos los municipios del país muestran un crecimiento importante en la generación de ingresos entre 2012 y 2022. En este período no se documentan reformas en el marco normativo, ni grandes inversiones de actualización catastral, por lo que se puede plantear la hipótesis de que los municipios han encontrado su camino para

²⁵ La explicación está relacionada con las condiciones de construcción de la función $f(\cdot)$ en los diseños de regresión discontinua, es decir, la aproximación a distancias cercanas a las estaciones, que son el grupo de tratamiento. Por un lado, la variabilidad de los registros es muy grande, mucho mayor que el valor esperado (media). Por otro lado, los pocos grados de libertad en los datos; en el tramo oeste, hay 709 datos del grupo de control y solo 131 del grupo de tratamiento; para el tramo este, hay aún menos datos: 120 en el grupo de control y 77 en el de tratamiento.

²⁶ El Tren Eléctrico que conectaría 15 cantones de la GAM con 42 estaciones (11 intermodales) y más de más de 70 Km de recorrido.

mejoras continuas en la gestión del impuesto que se reflejan en una tasa sostenida de crecimiento en la recaudación (Román Forastelli, M., 2025).

El ISBI representó el 0,33% del PIB y el 2,30% de carga impositiva total en 2022, creciendo desde 0,21% y 1,66% en 2011 respectivamente. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) estima que al 2021, todos los impuestos sobre la propiedad representaron en Costa Rica el 0,5% del PIB y el 2% de los ingresos tributarios totales (OCDE et al., 2023). En términos per cápita alcanza los US\$54 al año (más del doble que en 2012, US\$24), lo que corresponde a US\$ 162 por unidad habitacional (Román Forastelli, 2025).

En los presupuestos de ingresos de las municipalidades, el ISBI representa en promedio el 45% de los ingresos tributarios y un 23% de los ingresos totales.

La recaudación agregada de los 84 municipios fue de US\$ 264 millones en 2022, lo que en términos reales es un 2,3 superior a la del 2011 y un 7,3 veces mayor que la del 2001. A pesar del crecimiento significativo de la recaudación, su importancia como fuente de ingresos aún permanece baja a nivel agregado nacional y persisten grandes diferencias entre los territorios en la gestión de ese potencial. Esta baja recuperación del potencial recaudatorio en el ISBI tiene distintos orígenes, siendo los más importantes la subvaluación fiscal del valor de los inmuebles, así como el tamaño de la alícuota de apenas 2,5 por mil.

En la GAM se concentra la mayor recaudación. Los siete municipios de Costa Rica que concentraban el 50,6% del PIB y el 23,2% de la población nacional en 2022, recaudaron en conjunto el 37,7% del ISBI. Solo cinco de ellos recaudaron más de US\$ 10 millones al año y entre ellos, San José alcanzó los US\$ 20 millones. Todos son municipios de la GAM, cuatro de ellos cabecera de provincia y otros dos ubicados al oeste de la capital (Escazú y Santa Ana) y uno al este (Curridabat). Los que no son cabecera de provincia se han visto beneficiados de una importante expansión habitacional para clase media alta y alta, así como de desarrollo comercial y de negocios desde hace al menos dos décadas (Román Forastelli, 2025).

La tributación predial local podría representar una oportunidad para reducir la desigualdad en la GAM y en Costa Rica en general. Desde una perspectiva fiscal, analizar el valor del suelo es esencial para diseñar un sistema de impuesto predial justo y eficiente. Las herramientas básicas para gestionar el impuesto son el catastro municipal y los sistemas de valoración de inmuebles. Mientras más actualizados estén los datos, mejor será la recaudación. Una gestión eficiente del ISBI permite capturar parcialmente y en largos períodos parte de las plusvalías generadas socialmente y de esta manera, reducir la especulación con el precio del suelo.

El potencial recaudatorio del ISBI aumentaría con una actualización más continua de los valores fiscales y reduciendo el diferencial con respecto al valor del mercado²⁷.

En el marco normativo del ISBI se establece que la competencia en materia de valuación fiscal la tiene el municipio, pero siguiendo las normas técnicas, disposiciones y directrices del ONT del Ministerio de Hacienda. Este ente establece en sus reglamentos que el punto central del modelo de valuación reside en la determinación de zonas homogéneas de valor, para luego poder comparar el valor del lote tipo de la zona con el específico de un lote que se desea valorar para fines fiscales. Esa nueva valuación se obtiene por la aplicación de un conjunto de factores que ajustan las características específicas del predio en relación a las que posee el lote tipo predefinido. Las plataformas de valor entran en vigencia cuando son aprobadas por el Concejo Municipal y según la ley deben actualizarse al menos cada cinco años.

El modelo de valuación desarrollado por el ONT incluye diez variables. Algunas se obtienen mediante el procesamiento estadístico de la base de datos del catastro municipal, como área y frente del predio, tipo de vías, tipos de servicios públicos que sirven disponibles, por ejemplo, y otras por observación directa, como tipología constructiva y uso. Las variables incluidas son: área, tipo, frente, relación frente-fondo, tipo de vía (siete clasificaciones), pendiente, servicios (dos clasificaciones), nivel (posición relativa al nivel de la calle), tipo de vivienda o comercio (tipología constructiva) y ubicación en manzana. La última publicación del modelo de valoración de bienes inmuebles es de mayo 2023, pero no contiene modificaciones relevantes²⁸ con respecto al modelo original publicado en 1997.

Desde hace 15 años no se realiza un revalúo masivo del suelo para todo el país. Este procedimiento se sustituyó por una programación de reavalúos para conjuntos de municipios. Entre 2015 y 2023 se han actualizado las plataformas de valor de suelo de todos los municipios del país. El número de jurisdicciones que se actualiza cada año es muy variable, de 1 a 20. En 2023, estaban en campo trabajos para actualizar las plataformas en seis municipios. A pesar de estos esfuerzos, al menos el 63% de los municipios tiene sus bases imponibles con valor fiscal del suelo estimado antes del 2020 y el 53% antes del 2018 (Román Forastelli, 2025). Posiblemente el nivel de desactualización es mayor porque no todas han sido aprobadas por acuerdo de los respectivos Concejos Municipales.

²⁷ Tanto por el uso de técnicas más eficientes de mapeo del valor del suelo, como con el uso de SIG para la tasación masiva de propiedades.

²⁸ El cambio relevante más reciente es del 2019 que modificó la vida útil de las construcciones.

En general, el problema de desactualización de la base imponible del ISBI aún persiste. Más que una deficiencia en la normativa, las causas parecen ubicarse en el tema de las metodologías de estimación y las capacidades de gestión, tanto de las administraciones locales, como del ONT. Cuando se compara la media zonal del valor de mercado según la predicción del *kriging* con el precio del lote tipo para zonas homogéneas de la GAM, los resultados mayoritariamente apoyan la existencia de una subvaloración generalizada²⁹.

Hay pocos estudios sobre la brecha fiscal que genera una subvaloración de la base imponible del ISBI en Costa Rica. Román, M. y Pérez, E. (2011) mostraron que la recaudación tenía el potencial de crecer entre 1 y 36 veces en un conjunto de 11 municipios analizados. En promedio, al comparar el aporte recaudatorio del suelo según las plataformas de valor, es decir, el precio en términos fiscales, y lo que se recaudaba efectivamente sumando suelo y construcción, los autores encontraron que la recaudación potencial del ISBI en Costa Rica era al menos 2.4 veces mayor a la recaudación efectiva. Dicha brecha o deficiencia recaudatoria es equivalente al 0,32% del PIB costarricense, sin considerar las diferencias de zonas homogéneas con el valor de mercado.

Más recientemente Pérez, E. y Román, M. (2025) analizaron puntualmente el municipio de Flores en Heredia, cantón pequeño tanto en territorio (6,75 km²) como en población (25 mil habitantes). También se caracteriza por tener abundante suelo vacante, ser una importante zona de paso entre el centro de Heredia y Río Segundo de Alajuela, con cercanía al Aeropuerto Internacional Juan Santamaría y Ruta nacional 1; y con zonas industriales en su colindancia con San Francisco de Heredia (Zona Franca América y Global Park), y Belén.

La recaudación por el ISBI de Flores alcanzó los US\$2,14 millones en 2023, aproximadamente un 1% de la recaudación total a nivel nacional. Al comparar el mapa actualizado de valores del suelo con el de zonas homogéneas, el valor de cada lote se incrementa entre 1 y 3 veces para la mayoría de los predios. La **Tabla 4.3** muestra una síntesis de los resultados de la estimación. El municipio recaudaría más de US\$2,78 millones solo cobrando por el valor del suelo si se aproxima a los precios de mercado, en comparación con los US\$1,68 millones que hoy podría recaudar si efectivamente aplicara el valor de las zonas homogéneas. La recaudación potencial

²⁹ Cabe mencionar que para mayor precisión hay que corregir los datos de la predicción para controlar las variaciones en las variables que sí incluyen los factores del método ONT (si incluimos la pendiente y nuestras medidas de accesibilidad pueden actuar como variables indirectas para el tipo de carreteras y el acceso a los servicios públicos). Preliminarmente se plantea que los precios del suelo en los listados de bienes raíces ya incorporan la variación debida a estos factores y, por lo tanto, ya están incluidos en el modelo; por ejemplo, una propiedad muy grande en la periferia urbana ya tiene un precio por unidad de área más bajo (por el vendedor) debido a su tamaño que cerca de lotes más pequeños.

solo por el componente suelo de base imponible es mayor valorada a precios de mercado que la recaudación efectiva actual.

Tabla 4.3 Municipio de Flores: recaudación efectiva y potencial del ISBI alrededor del 2023.

Escenario	Recaudación (en millones de	Propiedades estimadas
Zonas homogéneas (solo suelo)	1,68	5.089
Total recaudado (suelo y construcción)	2,14	5.089
Mapa kriging de valores del suelo (solo	2,78	3.370

Fuente: Pérez y Román (2025).

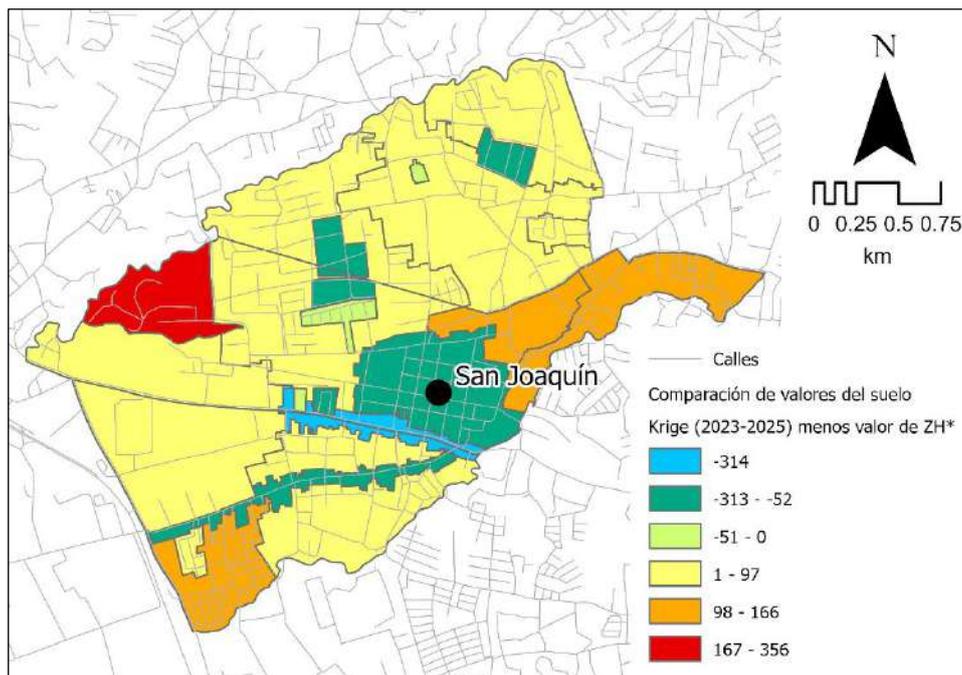
Los resultados promedio ocultan diferencias importantes al interior del municipio. La **Figura 4.7** muestra la comparación de los valores de mercado con respecto a las zonas homogéneas. Si la zona tiene una diferencia positiva en promedio los predios están subvalorados y si es negativa están sobre valorados en comparación con lo que el mercado estaría dispuesto a pagar. Las zonas en color celeste y verde están aparentemente sobrevaloradas, mientras que las zonas en la mayoría de la superficie del municipio aparecen como subvaloradas (colores amarillo, naranja y rojo).

Por una parte, las zonas en las que el valor fiscal actual podría estar sobrevalorado en relación con los precios de mercado corresponden al centro del municipio y a los alrededores de dos vías principales (rutas 3 y 129) que tienen un alto uso comercial que eleva los precios incluso en uso residencial, por las expectativas de cambio de uso que genera la cercanía.

Por otra parte, las zonas subvaloradas³⁰ muestran una diferencia importante entre los resultados del método de extrapolación y el de zonas homogéneas. Posiblemente el valor fiscal es muy inferior porque hay áreas extensas de suelo vacante en uso aparentemente agrícola. Sin embargo, el mercado ya está ofreciendo precios mucho más altos por la expectativa de nuevos desarrollos para uso residencial y comercial.

³⁰ Alrededores de la Ciudad Judicial al noroeste, Urbanización El Rosario y extremo este donde parece prevalecer zonas con uso agrícola. En general parece un problema de estimación en la extrapolación porque están rodeados de suelo vacante en uso aparentemente agrícola.

Figura 4.7 Comparación de precios entre estimaciones de valor de mercado del suelo y las zonas homogéneas de valor fiscal para el municipio de Flores. 2025 (US\$/m²)



Fuente: Elaboración propia con base en Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía, UCR.

En las áreas que prevalece la subvaloración, la diferencia de precios es entre el 25% y el 47% a favor del valor de mercado. En las sobrevaloradas la diferencia oscila entre el 11% y el 43%. En las áreas intermedias amarillas y verde claro, las diferencias son menores al 10% por encima o por debajo³¹.

Es muy importante aclarar cómo afectan los impuestos a la mercancía suelo para no caer en la trampa de suponer que crear una carga o elevarla se traduciría en aumento en los precios del suelo.

En economía, se define una externalidad como el efecto, positivo o negativo, que una actividad económica tiene sobre un tercero que no participa en dicha actividad y que no es compensado, o no tiene que pagar, por el efecto percibido. En otras palabras, es cuando las acciones de un tercero afectan el precio de una mercancía, sin que medie una transacción. Todo el precio del suelo es una externalidad, es decir, el valor del suelo es íntegramente plusvalía, generada por factores externos al lote y al propietario que se beneficia de externalidades positivas como la infraestructura

³¹ Residencial San Lorenzo, Zona Residencial Nueva (Sectores Los Joaquín - Villa Luciana – Campanario, Villa Flores - Los Abuelos - La Floresta); Residencial Llorente Norte, Condominio Hacienda Las Flores, Condominio La Roca y Condominio Monteflores.

pública, las normas urbanísticas de aprovechamiento y el entorno construido por la colectividad.

Como la mercancía suelo no se produce, el precio del suelo no se forma por costos de producción, sino por la capacidad y disponibilidad de pago de los demandantes que persiguen diferentes atributos de localización. Toda demanda por suelo es derivada del uso potencial que de él se pueda hacer para desarrollar productos inmobiliarios (públicos o privados), para cultivar productos agropecuarios o para protección del ambiente. Por esto el precio del suelo se considera como el residuo que queda al descontar del valor máximo posible de venta de un producto inmobiliario, los costos asociados a la producción de las edificaciones (que sí tienen costo de producción).

Además, la oferta de suelo es estructuralmente escasa (lo que se traduce en una oferta limitada e inelástica), y por lo tanto, los impuestos no pueden aumentar el precio, sino al contrario, tienden a reducirlo, porque las cargas se capitalizan en el precio (Teorema de la neutralidad o teorema de Henry George). Es decir, la carga tributaria afecta la capacidad de pago de los futuros compradores que dispondrán de un residuo presupuestario menor para pagar por suelo, porque del precio máximo que están aptos y dispuesto a pagar, una porción debe ser trasladada al municipio como pago del impuesto.

Hay gran coincidencia en todas las corrientes del pensamiento económico sobre la naturaleza del precio del suelo y las bondades del impuesto predial (Smolka, M., 2013; BID, 2016). El impuesto sobre bienes inmuebles no solo tiene un gran potencial para fortalecer la capacidad de las municipalidades para desarrollar obras públicas, sino que, bien gestionado, puede ser un instrumento de redistribución de la riqueza.

Conclusiones

El valor promedio del suelo en la GAM mayormente ronda los US\$300/m² con una importante variabilidad entre zonas. El centro de la capital es la zona con mayor concentración de valores altos, pero el área de mayores valores es muy extendida. Las zonas más valorizadas con áreas dominadas por usos comerciales y en áreas de predominancia residencial también se pueden identificar focos de alto valor, pero que no constituyen un centro regional.

El mapa de valores de mercado del suelo urbano en la GAM aporta información novedosa, construida de manera rigurosa, para contribuir al análisis de la dinámica inmobiliaria de la región, y cómo esta impacta y también como es afectada, por las decisiones de política pública.

Los pronósticos para la región presentan un alto grado de resolución espacial y cuentan con estimaciones de incertidumbre para cada localización. Cuando los valores predichos se superponen al mapa catastral (mosaico predial) y a otras capas de información territorial (vías, parques, hidrografía, zonas industriales, etc.), permiten utilizarlos de diversas maneras, desde aproximar el valor del suelo para un predio específico, hasta desarrollar valoraciones masivas de propiedades

con fines fiscales tal y como se realiza en diversos países. También otras aplicaciones a escala de proyecto, como el ejemplo desarrollado de estimación del efecto sobre los precios que pudo generar el hasta ahora fallido proyecto de modernización del tren interurbano.

En términos específicos de políticas urbanas, las aplicaciones son variadas e incluyen desde valorar la rentabilidad de los proyectos de vivienda en distintas localizaciones, hasta diseñar estrategias de mejora recaudatoria y justicia tributaria en los impuestos sobre la propiedad.

Mientras más información se disponga para alimentar la base de datos a partir de la cual se realizan las predicciones, mejor serán los resultados y más usos alternativos se le podrán dar. Como sucede en muchos otros países con mercados inmobiliarios más transparentes y por lo tanto con menores costos de transacción, para robustecer las bases de datos se necesitan socios estratégicos que compartan la información y puedan utilizar los resultados. Particularmente relevante es contar con datos de avalúos hipotecarios realizados por peritos valuadores ya sea con fines comerciales o para uso fiscal.

Referencias bibliográficas

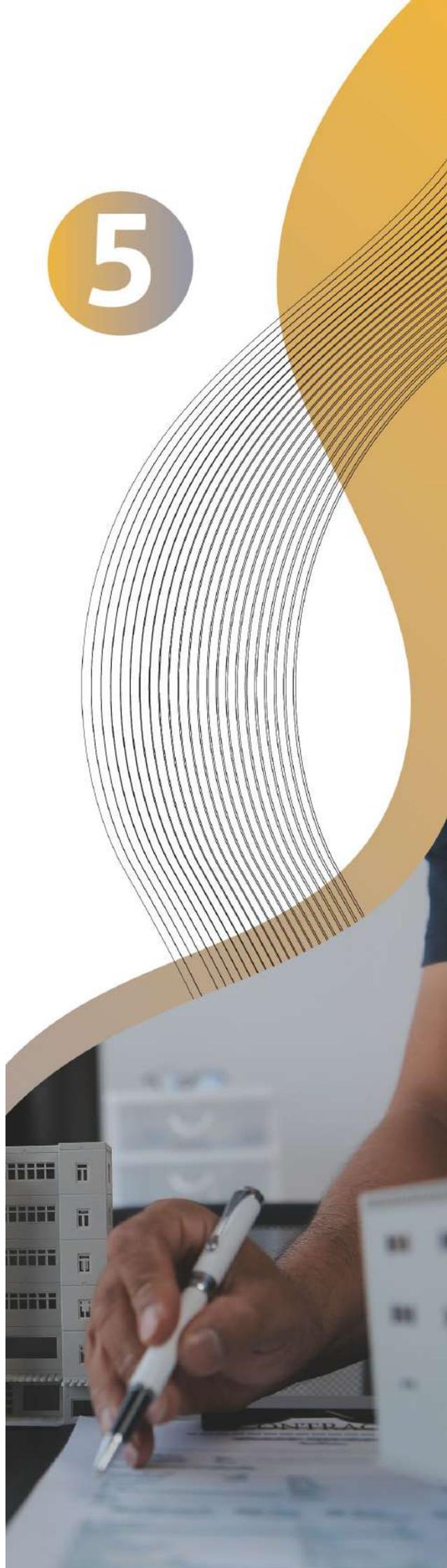
- Agüero-Valverde, J. et al. (2023) Plan Intermunicipal de Desarrollo Orientado al Transporte. Diagnóstico. ProDUS-UCR para proyecto mUEve.
- BID (2016) Expandiendo el uso de la valorización del suelo: la captura de plusvalías en América Latina y el Caribe. Andrés G. Blanco B., Vicente Fretes Cibils y Andrés F. Muño/editores.
- Cellmer, R., & Trojanek, R. (2020). Towards increasing residential market transparency: Mapping local housing prices and dynamics. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 9(1), 2.
- Contraloría General de la República, CGR. Sistema de información sobre presupuestos públicos. Estadísticas sobre ingresos tributarios municipales. <http://www.cgr.go.cr>
- Darido., G. et al. (2018). Deciding Whether to Develop an Urban Rail Project en The Urban Rail Development Handbook. Banco Mundial.
- Gupta, A. et al. (2022) Take the Q train: Value capture of public infrastructure projects. *Journal of Urban Economics*, vol. 129, pp. 103422. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103422>
- HR&A Advisors, Inc. (2019). Estudio Captura Plusvalía Tren Eléctrico GAM San José. Entregable 3 en Potencial de Captura de Plusvalías. BID.
- D.S. Lee y T. Lemieux. (2010) Regression Discontinuity Designs in Economics., *Journal of Economic Literature*, vol. 48, no. 2, June 2010. (pp. 281–355). <https://doi.org/10.1257/jel.48.2.281>
- OCDE et al. (2023). Estadísticas tributarias en América Latina y el Caribe 2023. OECD Publishing. doi.org/10.1787/5a7667d6-es.
- Pérez, E. y Román, M. (2025) Mejorando la tributación local. Uso de nuevas herramientas para estimar brecha fiscal. Observatorio Inmobiliario de la GAM, documento de trabajo.
- Pérez-Molina, E. 2023b. Understanding the spatial statistical properties of a real estate listings point pattern in San José, Costa Rica. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*. <https://doi.org/10.1177/23998083231208230>
- Pérez, E. y Román, M. (2023) Análisis geoestadístico de los patrones de valores del suelo en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. Documento de trabajo Proyecto ED 3644-VAS. Escuela de Economía, Universidad de Costa Rica.
- Pujol, R., Pérez, E., & Sánchez, L. (2013). Estimaciones del impacto del límite de crecimiento (anillo de contención) sobre los valores del suelo en el norte de Heredia, 1997-2007. *Revista de Ciencias Económicas*, 31(2), 117–134.
- Román Forastelli, M. (2025) Sistemas del Impuesto Predial en América Latina y el Caribe: Costa Rica. Lincoln Institute of Land Policy (en prensa).
- Román, M. y Pérez, E. (2024) Local Property Taxation in the San José Metropolitan Region of Costa Rica: An Opportunity to Improve Reduce Inequality in an Urban Context. Ponencia presentada en: WAPLAC Workshop # 1. Welfare and policies in LAC: advances and challenges ahead. 9–10 May 2024, San José, Costa Rica.
- Román, M. y Pérez, E. (2011) Estudio sobre el impacto de los productos del Programa de Regularización del Catastro y Registro Nacional en las finanzas municipales. En Informe Final de Consultoría. BID.
- Smolka., M. y Furtado,F. (2014). Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina. Ministério das Cidades de Brasil, Lincoln Institute of Land Policy y Banco del Estado de Ecuador.
- Smolka, Martim O. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano. Policy Focus Report. Lincoln Institute of Land Policy.

Capítulo 5

Planes reguladores: propósito, situación actual y una experiencia fallida

Erick Calderón Acuña
Giannina Ortiz Quesada

5



Introducción

En el ámbito nacional, la formulación de un Plan Regulador (en adelante el Plan) enfrenta múltiples desafíos, no solo en la dimensión técnica, sino también en la percepción pública y la gestión de expectativas. Este instrumento de planificación territorial tiene como objetivo principal ordenar el desarrollo del cantón, buscando un equilibrio entre las necesidades socioeconómicas y las necesidades y recursos ambientales. Sin embargo, a menudo este se percibe como un mecanismo para resolver de forma inmediata y exhaustiva todos los retos del territorio, generando expectativas distintas sobre su alcance y propósito.

Para su elaboración, emergen diversos retos específicos. Por un lado, se generan cuestionamientos sobre el alcance económico de planes reguladores y cuál es su rol en la definición de actividades económicas estratégicas, así como lograr abordar soluciones que permitan disminuir las brechas en zonas rurales. Por otro lado, se pretende que responda a la demanda de soluciones inmediatas a temáticas como la recolección de residuos sólidos, la mejora de la infraestructura peatonal y de transporte público, la gestión del recurso hídrico y la creación y mantenimiento de espacios públicos, entre otros. Esto refleja expectativas que trascienden las competencias del instrumento.

Paralelamente, la información, o más comúnmente, la desinformación resultante de los procesos de elaboración de un Plan Regulador ha destacado como un fenómeno común en diferentes cantones (como el caso de Pérez Zeledón (**Anexo 2-Capítulo 5**) o Plan Costero de Talamanca, en especial distrito Cahuita), añadiendo complejidad al proceso. Entre los

principales mensajes distorsionados han destacado: mensajes que vinculan el Plan con agendas globales, supuestas violaciones a la propiedad privada, discriminación hacia zonas rurales o restricciones al desarrollo en supuesto detrimento de la calidad de vida; alimentan la desconfianza y resistencia por parte de la población, resultando en la obstaculización del diálogo constructivo.

Superar estos desafíos requiere una estrategia integral basada en la transparencia, la comunicación efectiva, realizar una serie de mejoras normativas y la participación ciudadana. Es imprescindible aclarar los alcances reales del Plan, contar con una estrategia de comunicación robusta que permita desmentir información errónea y lograr generar confianza a través de espacios participativos integrando a las comunidades en la construcción de un futuro compartido, respetando su identidad territorial y fomentando un desarrollo inclusivo y sostenible.

Existen campañas recientes de programas académicos como el Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible, mejor conocido como ProDUS, de la UCR con comunicación sobre el ABC de los planes, a nivel institucional el INVU se encuentra desarrollando una campaña informativa sobre Mitos y Realidades de los Planes. El CFIA consolidó una mesa de discusión sobre Planes Reguladores y el Proyecto Transición a una economía verde urbana (TEVU) desarrollado con el apoyo del Ministerio Ambiente y Energía y la Organización para Estudios Tropicales consolidó un documento sobre la problemática de estos.

5.1 ¿Qué es un Plan Regulador?

La Constitución Política de Costa Rica, en su artículo 169, otorga a los gobiernos municipales la responsabilidad de administrar los intereses y servicios locales dentro de su jurisdicción. Esta disposición se traduce, en el ámbito del ordenamiento territorial, en una competencia directa para la planificación y el control del desarrollo urbano desde los gobiernos locales a escala cantonal. En consonancia con este mandato, el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N.º 4240) reconoce expresamente la autoridad de los municipios para ejercer dicha competencia por medio de la adopción e implementación de un Plan Regulador y los reglamentos de desarrollo urbano que le son propios.

Según esta disposición, cada gobierno local tiene la facultad de establecer un Plan Regulador que rija en las áreas que así lo requieran, y eventualmente extender sus efectos a sectores adicionales donde existan razones calificadas que justifiquen un régimen especial de control urbano (LPU, 1968, Art. 15).

El Plan Regulador cantonal, también conocido como Plan Local o Plan de Ordenamiento Territorial, constituye el principal instrumento técnico y normativo mediante el cual el gobierno municipal ordena el uso del suelo, regula el crecimiento urbano y orienta el desarrollo físico del territorio. Este instrumento está conformado por un conjunto de documentos técnicos, planos, mapas, reglamentos y otros insumos que definen políticas para la distribución poblacional, los usos del suelo, la red vial, los servicios públicos, el equipamiento comunal y las acciones de conservación, renovación y construcción en áreas urbanas y de expansión.

Tal como lo establece el artículo 21 de la misma ley, el Plan Regulador debe incorporar los reglamentos de desarrollo urbano obligatorios, los cuales incluyen:

- **Reglamento de Zonificación:** divide el área urbana en zonas de uso para definir el uso de los terrenos; la localización, altura, área, retiro y cobertura de las edificaciones, las dimensiones de los lotes, entre otros contenidos.
- **Reglamento de Mapa Oficial:** establece las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas sólo preventivamente.
- **Reglamento de Construcciones:** reglas locales que interesen a la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones.
- **Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones:** referente a los elementos necesarios para considerar la división y habilitación urbana de las propiedades en el territorio según la naturaleza de su uso.

- **Reglamento de Renovación Urbana:** normativa para transformación de un área urbana determinada según su necesidad de rehabilitar, remodelar o regenerar áreas disfuncionales o subutilizadas.

Estos reglamentos no pueden existir de forma autónoma o desconectada del Plan Regulador; su validez legal y aplicabilidad dependen de estar integrados y formalmente aprobados dentro del marco de este, conforme a lo estipulado por la Ley de Planificación Urbana (LPU, 1968, Arts. 15 y 21).

Así las cosas, el Plan Regulador es el instrumento de planificación y gestión urbana de nivel local, en el cual se define la política que orienta a mediano plazo el desarrollo urbano en un determinado territorio. Incluye las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del Plan Regulador y contiene normas para promoverlo como las siguientes:

- Relación armoniosa entre usos del suelo
- Conveniente acceso de lotes a vías públicas
- Adecuada división de lotes
- Adecuadas facilidades comunales y servicios públicos
- Reserva de espacios para usos públicos
- Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro
- Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de construcciones

Según el **Manual de Planes Reguladores** elaborado por INVU y las recomendaciones a nivel metodológico para procesos de planificación en el territorio, se incluyen los siguientes aspectos de relevancia:

Toda área urbana forma parte de un territorio: Las áreas urbanas forman parte de una compleja red en la que se interrelacionan en un mismo espacio físico diversas unidades, elementos y procesos territoriales de índole social, económico, ambiental, entre otros.

La transformación constante es una característica inherente del territorio: Las áreas urbanas están constantemente influenciadas por diversos procesos de transformación local, regional, nacional o incluso global. Asimismo, todo territorio forma parte de un ecosistema en constante cambio que lo influencia y su vez es influenciado por éste.

Las comunidades construyen su identidad colectiva a través de la apropiación de su territorio: El territorio es objeto de múltiples y diversas representaciones por parte de su población, además es la base de la cohesión social.

El ordenamiento territorial es un proceso administrativo a través del cual el Estado, los gobiernos municipales y demás entes públicos regulan, orientan y promueven diversas acciones en el territorio. También es un proceso político y participativo,

basado en un soporte legal, técnico y científico, que se implementa mediante la negociación, coordinación, concertación y toma de decisiones entre los diferentes actores sociales vinculados a un territorio.

Según la Ley Orgánica del Ambiente, entre los fines del ordenamiento territorial se encuentran los siguientes:

- Armonizar el bienestar de la población con el aprovechamiento y conservación de los recursos ambientales.
- Ubicar de forma óptima las actividades económicas, productivas, los asentamientos humanos, las áreas públicas, los servicios públicos, las Áreas Silvestres Protegidas (ASP), las obras de infraestructura, entre otras.
- Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente.
- Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país.
- Promover la participación ciudadana en la planificación de los territorios.

Para alcanzar el cumplimiento de los fines señalados se debe promover el desarrollo y reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano. Lo anterior destaca el papel de la planificación urbana como un componente central en el ordenamiento territorial.

5.2 Marco normativo, políticas orientadoras para el desarrollo de los Planes Reguladores y convenios internacionales.

Costa Rica carece de una Ley de Ordenamiento Territorial, por lo que no existe un instrumento de rango legal que establezca y que norme de forma integral esta temática. La principal norma legal en la materia se encuentra en el capítulo VI de la Ley 7554, Ley Orgánica del Ambiente, de 1995, la cual establece que es función del Estado, las municipalidades y demás entes públicos la definición y ejecución de políticas de ordenamiento territorial; se trata de una norma de carácter orientador, pues establece fines y criterios para el ordenamiento territorial, sin desarrollar sus instrumentos ni alcances.

Por otro lado, en materia ambiental Costa Rica cuenta con una robusta normativa, principalmente de la década de los noventa:

- Ley 276, Ley de Aguas, de 1942.
- Ley de Conservación de la Vida Silvestre, de 1992, actualizada por la ley N 9106 del 20 de diciembre de 2012.
- Ley 7554, Ley Orgánica del Ambiente, de 1995.
- La Ley 7575, Ley Forestal, de 1996.
- La Ley 7788, Ley de Biodiversidad, 1998.
- La Ley 7779, Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, de 1998.

5.2.1. Ley de Planificación Urbana

La Ley 4240, Ley de Planificación Urbana de 1968, establece el marco legal para la planificación, regulación y desarrollo urbano en Costa Rica. Esta crea los Planes Reguladores como los instrumentos de planificación local, otorgando competencia a los gobiernos locales sobre la responsabilidad de emitir, aprobar y aplicar este instrumento en coordinación con instituciones de carácter nacional: el INVU y el MIVAH.

Para una mejor comprensión del marco institucional que tiene el país en los temas de desarrollo territorial, se han seleccionado las instituciones más relevantes en esta materia, sintetizadas en la **Tabla 5.1 Atribuciones y competencias del sistema de ministerios e instituciones en materia de planificación urbana en Costa Rica.:**

Tabla 5.1 Atribuciones y competencias del sistema de ministerios e instituciones en materia de planificación urbana en Costa Rica.

Ministerios e Institutos	Norma y fecha de principal	Atribuciones
MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.	Ley N°5525, Ley de Planificación Nacional, del 2 de mayo de 1974.	Ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Planificación. Ejercer junto con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo las funciones requeridas para la Planificación Urbana, incluyendo la emisión del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Además de las competencias para el desarrollo del Plan Nacional de Desarrollo donde reúne al “ecosistema”.
MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía.	Ley N°7152, Ley Orgánica del Ministerio del Ambiente y Energía, del 5 de junio de 1990. Ley de Biodiversidad. Ley Forestal	Formular, planificar y ejecutar las políticas públicas relativas a recursos naturales, protección ambiental y energía. A través del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) administra las Áreas Silvestres Protegidas (ASP) lo que implica la responsabilidad de realizar Planes Generales de Manejo -lo que supone ordenamiento territorial, entre otros aspectos- en más del 27% del territorio terrestre nacional. También regula el aprovechamiento forestal y sus funcionarios poseen un conjunto de atribuciones relacionadas con el control ambiental fuera de las ASP. A través de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) evalúa los impactos ambientales de actividades, obras y proyectos, otorgando o rechazando viabilidades ambientales y analiza los instrumentos de ordenamiento territorial con el mismo fin.

MH: Ministerio de Hacienda	Ley N°8131, Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, del 18 de septiembre de 2001.	Ejercer la rectoría del Sistema de Administración Financiera. Proponer los presupuestos del Estado y cobrar tributos.
MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes	Ley N°4786, Ley de Creación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, del 5 de julio de 1971.	Administrar la red vial nacional y demás infraestructura de transportes. Coordinar lo relativo a seguridad vial y transporte público.
MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería.	Ley N°7064, Ley de Fomento a la Producción Agropecuaria FODEA y Orgánica del MAG, del 29 de abril de 1987.	Dirigir el sector agropecuario, verificar el cumplimiento de las disposiciones en uso, manejo y conservación del suelo.
MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio	Ley N°6054, Ley Orgánica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, del 14 de junio de 1977.	Ejercer la rectoría en materia de simplificación de trámites, promoción de la competencia y defensa del consumidor.
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos	Ley de Presupuesto de cada año.	Según determine el Poder Ejecutivo, ejercer la rectoría en vivienda, asentamientos humanos, planificación urbana y ordenamiento territorial.
INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.	Ley N°1788, Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 24 de agosto de 1954.	Encargado de emitir el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisar los planes reguladores locales, emitir la normativa supletoria en materia de planificación urbana. Gestionar programas de financiamiento de vivienda.
INDER: Instituto Nacional de Desarrollo Rural	Ley N°9036, Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea la Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, del 11 de mayo del 2012.	Planificar el desarrollo rural y ejecutar las políticas del MAG en materia agropecuaria.
ICT: Instituto Costarricense de Turismo	Ley N°1917, Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo, del 29 de julio de 1955.	Ejercer la vigilancia sobre la zona marítimo terrestre, emitir las declaratorias de interés turístico y llevar el registro de concesiones.

Fuente: Fundación Arquitectura Solidaria para ONU Hábitat, 2023

5.2.2. Política Nacional del Hábitat (PNH) 2020-2040

Con el esfuerzo de consolidar tres políticas públicas, la PNH integra los desafíos y acciones estratégicas de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040, la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030 y la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030, definiendo un marco orientador para las instituciones, tanto nacionales como locales, para la intervención y el desarrollo del territorio.

La PNH tiene definido el objetivo de desarrollo desde la planificación y la sostenibilidad, promoviendo la coordinación multinivel e intersectorial. Entre sus principales enfoques define: los derechos humanos, la igualdad y equidad de género, la participación, la gestión integrada del territorio, la sostenibilidad, la gestión del riesgo y la innovación y la competitividad; así como cuatro principios: universalidad, coordinación, gestión ecosistémica y adaptación y resiliencia.

Para ello, la política define cuatro ejes estratégicos, con su respectivo objetivo, lineamientos, acciones estratégicas y resultados esperados, así como vincularse directamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenibles:

- **Eje 1:** Gobernanza territorial, educación y participación
- **Eje 2:** Planificación territorial
- **Eje 3:** Desarrollo territorial sostenible
- **Eje 4:** Desarrollo Integral de asentamientos humanos y vivienda adecuada

Esta define la conformación del Sistema Nacional del Hábitat como órgano para la implementación, considerando perfiles de Dirección, dos Secretaría Técnica y la vinculación de instancias técnicas de coordinación. Por último, desarrolla un plan de acción con visión de cinco años que desglosa cada uno de los ejes respecto a sus acciones estratégicas.

5.2.3. Marco Internacional

Costa Rica ha suscrito diversos acuerdos internacionales que orientan y fortalecen su compromiso con el desarrollo sostenible, la resiliencia climática, la urbanización sostenible y la gestión integral del riesgo. Este conjunto de acuerdos e instrumentos globales no solo establecen principios y metas comunes, sino que también ofrecen marcos de acción concretos para la formulación de políticas públicas y estrategias a nivel nacional y local. A continuación, se presenta la **Tabla 5.2** que resume los principales acuerdos internacionales relacionados con el desarrollo urbano y territorial, su descripción general y su aplicación en el contexto costarricense:

Tabla 5.2 Acuerdos internacionales relacionados con el desarrollo urbano y Territorial

Nombre del acuerdo internacional	Breve descripción	Aplicación a nivel nacional
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible	Aprobada en 2015 por los Estados Miembros de la ONU, promueve el desarrollo sostenible a través de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El ODS 11 se enfoca en ciudades inclusivas, seguras y sostenibles.	Costa Rica ha elaborado Informes Nacionales Voluntarios (2017 y 2020) que evidencian avances y retos. Se destaca la necesidad de fortalecer mecanismos subnacionales, diseñar intervenciones afirmativas, y seguir la ruta del Plan Nacional de Descarbonización 2050. El COVID-19 impactó negativamente en varios indicadores.
Nueva Agenda Urbana (NAU)	Adoptada en 2016, plantea un modelo urbano más sostenible, inclusivo y resiliente. Establece tres compromisos: inclusión social, prosperidad y sostenibilidad ambiental.	El MIVAH presentó el Primer Reporte Voluntario 2016-2021 sobre la implementación de la NAU, reflejando acciones coordinadas entre instituciones públicas, sociedad civil y sector privado en favor de la urbanización sostenible.
Acuerdo de París	Tratado internacional adoptado en 2015 para limitar el calentamiento global a menos de 2°C. Se basa en Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional (NDC).	Costa Rica presentó su NDC en 2015, con compromisos específicos en sectores como transporte, energía, residuos, etc. Meta nacional: limitar emisiones netas a 9.374.000 tCO ₂ e al 2030.
Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres	Aprobado en 2015, plantea 7 metas globales y 4 prioridades para la reducción del riesgo de desastres con visión territorial al 2030.	Costa Rica actualizó en 2015 su Política Nacional de Gestión del Riesgo. Ha desarrollado planes y políticas orientados a integrar la gestión del riesgo en el desarrollo nacional.
Agenda Regional para la Gestión del Riesgo (UNDRR)	Documento técnico basado en el Marco de Sendai, orientado a fortalecer políticas en América Latina y el Caribe mediante investigación, tecnología y planificación intersectorial.	Se identifican retos clave y pilares para una gestión integral del riesgo. Costa Rica alinea su política de reducción de riesgo con esta agenda, promoviendo sinergias entre sectores y uso de tecnologías.

Fuente: Elaboración propia

5.3. Situación de los Planes Reguladores

En el contexto actual de la planificación urbana en Costa Rica, diversos actores han señalado los obstáculos estructurales que enfrentan los Planes Reguladores, tanto en su formulación como en su implementación. Un análisis exhaustivo sobre estas limitaciones es presentado en el documento “Reflexiones sobre la problemática de los

planes reguladores en Costa Rica” (Valentinuzzi, 2024), elaborado desde el programa Transición hacia una Economía Verde Urbana, TEVU-PNUD, el cual identifica aspectos técnicos, legales, institucionales y financieros que dificultan el avance de estos instrumentos en el país. La **Tabla 5.3** presenta un resumen al respecto.

Tabla 5.3 Resumen de problemáticas y soluciones planteadas

Tema	Problemática principal	Propuestas de solución
Cobertura y Antigüedad de los planes vigentes	Solo un 15% del territorio tiene Plan Regulador completo y muchos se encuentran desactualizados. Tan solo 10 cantones poseen planes reguladores recientes, aprobados en los últimos cinco años. Estos corresponden a los cantones de: El Guarco, Cartago, Paraíso, San Pablo, San José, Barva, La Unión, Escazú, Limón y Siquirres.	Cooperación entre el IFAM, INVU, MIDEPLAN y MIVAH para financiar a 22 municipalidades en la formulación de sus Planes Reguladores, ya se han iniciado procesos de contratación por grupos de municipalidades por parte de IFAM.
Articulación entre planes reguladores Urbanos y Planes Reguladores Costeros (ZMT)	Existencia de una dualidad regulatoria que motiva una falta de coordinación e integración entre ambos tipos de planes, afectando la eficiencia y la coherencia en la planificación territorial de las municipalidades costeras.	Poder Ejecutivo podría modificar el Decreto Ejecutivo N°7841-P (firmado por el Ministerio de la Presidencia), que asignó al ICT la revisión y aprobación de los planes reguladores costeros. Una posible solución sería integrar las condiciones establecidas por el ICT en un único Plan Regulador cantonal que abarque tanto el territorio continental como la ZMT, con la participación conjunta del INVU y el ICT en su revisión.
Visión Regional	Ausencia de una visión regional o intermunicipal, lo que genera una falta de coherencia entre los planes reguladores de distintos cantones. Aún no se ha desarrollado el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, solo se cuenta con el Plan GAM 13-30. Fuera de esta región, los cantones carecen de directrices comunes que garanticen la alineación de sus planes.	Las federaciones municipales establezcan espacios constantes de discusión sobre los planes reguladores, para fomentar la coordinación y resolver problemas comunes. El proyecto de ley Expediente N°2408011, que propone el fortalecimiento de las mancomunidades municipales, podría ofrecer una solución estructural. Este proyecto busca crear entidades supramunicipales con personalidad jurídica propia para desarrollar conjuntamente esfuerzos de interés común, en el ámbito de sus competencias.
Incorporación Variable Ambiental	La variable ambiental para la elaboración de Planes Reguladores es obligatoria desde el 2005. Está dada por los Índices de Fragilidad Ambiental (IFA) y presenta retos económicos y complejidad metodológica,	A la fecha, los gobiernos locales pueden aplicar la metodología original de los IFAS u optar por la metodología conocida como RIVAIOT (Reglamento de Incorporación de la Variable Ambiental en los planes reguladores

	<p>lo que limita y desincentiva su ejecución para más del 70% de Planes presentados para el 2023 y años anteriores.</p>	<p>y otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial), gracias al Decreto Ejecutivo N°43535-MIVAH-MINAE.</p> <p>Adicionalmente, se presentó el Proyecto de Ley Expediente N° 2385113 “Promoción de una Planificación Urbana Ambientalmente Equilibrada” para incluir en la Ley de Planificación Urbana los requisitos de la variable ambiental considerando ambas metodologías.</p>
<p>Información Territorial</p>	<p>Los gobiernos locales poseen limitaciones en la falta de acceso oportuno, actualizado y gratuito de información territorial clave.</p> <p>A pesar de que algunas instituciones públicas cuentan con ciertos datos, estos no siempre se ponen a disposición del uso de otras instituciones, para eso se requieren convenios que tienden a retrasar los procesos.</p>	<p>El SNIT (Sistema Nacional de Información Territorial) es la plataforma actual de datos cartográficos, esta cuenta con limitaciones principalmente de carácter legal.</p> <p>Se sugiere una mesa técnica institucional liderada por el MIVAH para plantear los requerimientos y lograr una estrategia coordinada apoyada por Instituto Geográfico Nacional (IGN)</p>
<p>Relación con el INVU</p>	<p>El rol del INVU como ente revisor y de aprobación de los Planes Reguladores ha presentado retos para el proceso definición de instrumentos, temas como: conflicto de intereses y rigidez técnica, falta de estandarización de criterios, apego al nuevo Manual de Planes Reguladores para procesos previos a su publicación, cobros elevados y ambiguos.</p>	<p>Entre las sugerencias para la optimización del proceso se propone: articular con colegios profesionales y academia para mejorar la eficiencia y efectividad. Aportar fondos estatales al INVU para asumir costos vinculados a Planes Reguladores, que no deban correr únicamente por cuenta de las municipalidades. Considerar la creación de un ministerio unificado en temas de ordenamiento territorial, planificación urbana y vivienda.</p>
<p>Costos Totales</p>	<p>El proceso de elaboración de un Plan Regulador implica costos elevados para las municipalidades, entre ellos: acceso a datos, la publicación en La Gaceta, y siendo el costo principal, la viabilidad ambiental que puede llegar a ser el 20-45% del costo del proceso.</p> <p>Algunas municipalidades pueden estar más preparadas económicamente para enfrentar estos costos, sin embargo, siguen siendo elevados para el uso de los fondos públicos del cantón.</p>	<p>Debe mejorar: la consistencia de publicación en La Gaceta, El Proyecto de Ley Expediente N°24108 busca destinar los ingresos del impuesto sobre construcciones a los planes reguladores, que las municipalidades adopten presupuestos a 5 años para la planificación por fases, así como un sistema interno de monitoreo para la mejora continua.</p>

<p>Tramitología</p>	<p>El proceso incluye una serie de pasos que obstaculizan la fluidez del proceso: trámite rígido indistintamente de la etapa del proceso o la necesidad de ajustes, capacidades municipales limitadas, tiempos de aprobación de municipalidad, INVU e IFAM, afectando a su vez el interés político; formación técnica profesional limitada, obstaculización por parte de Concejos Municipales.</p>	<p>Se propone:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanción por inacción municipal, esta debe venir acompañada por acciones complementarias para ser efectiva. 2. Agilización para las modificaciones menores.
<p>Participación ciudadana</p>	<p>Existen desafíos de la participación ciudadana en la metodología propuesta por la Ley 4240 y el Manual del INVU, en el acceso a la información por parte de la ciudadanía y falta de medios ciudadanos para el monitoreo y seguimiento oportuno.</p>	<p>Para la mejora de la participación ciudadana se propone: mejorar los lineamientos y herramientas de planificación, colaborando con academia y sociedad civil. Y considerar a largo plazo fortalecer componentes educativos en el programa de educación de la sociedad resaltando la importancia de la ciudad, así como fortalecer la formación técnica y universitaria en el tema.</p>
<p>Servicios públicos</p>	<p>La desarticulación de la planificación urbana y los servicios públicos principalmente de agua potable, transporte público eficiente y articulado y planes de inversión pública limita una verdadera ejecución de las intenciones de un posible Plan Regulador.</p>	<p>Coordinación interinstitucional del MIVAH, INVU, MINAE, AyA y MOPT; para la información, comunicación gestión actualizada para la articulación con el trabajo municipal y técnico de los procesos de formulación de Planes Reguladores.</p>

Fuente: Valentinuzzi (2024)

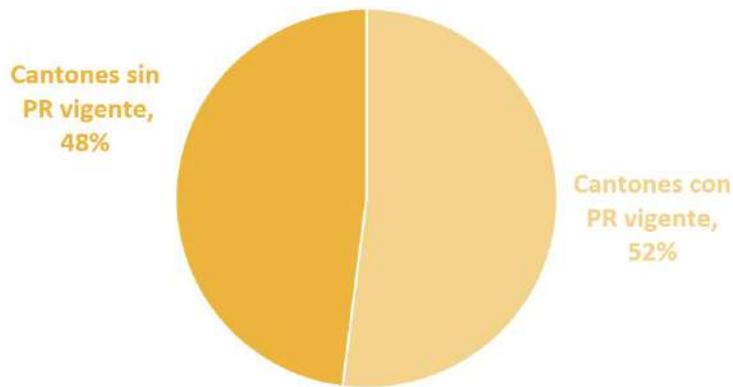
El informe presenta una reflexión profunda y actualizada sobre las múltiples barreras que enfrenta la planificación territorial en Costa Rica. Entre sus aportes destaca su carácter multicausal: articula dimensiones técnicas, políticas, institucionales, económicas y sociales, subrayando que los Planes Reguladores son instrumentos normativos complejos que requieren de una visión intersectorial y de largo plazo.

El documento también propone una serie de medidas correctivas, entre ellas la estandarización de procesos en el INVU, la simplificación de trámites ante SETENA y la necesidad de contar con una rectoría clara del ordenamiento territorial, lo cual coincide con otras propuestas de reforma normativa discutidas en informes previos del Balance del Sector Vivienda 2023.

5.3.1. Estado de los Planes Reguladores en Costa Rica

Actualmente, solo 44 de los 84 cantones cuentan con un plan regulador vigente, es decir apenas un poco más de la mitad del país, tal como presenta la **Figura 5.1**. Sin embargo, muchos de estos 44 planes reguladores están obsoletos: 23 de ellos tienen más de 24 años sin ser actualizados (CIT, 2025) como se puede ver en la **Figura 5.2**. Según estudios técnicos, alrededor del 61% del territorio no dispone de un plan regulador ni de normas formales, particularmente fuera de las Áreas Silvestres Protegidas (Valentinuzzi, 2024), tal como se observa en la **Figura 5.3**.

Figura 5.1 Estado de los planes reguladores por cantón.



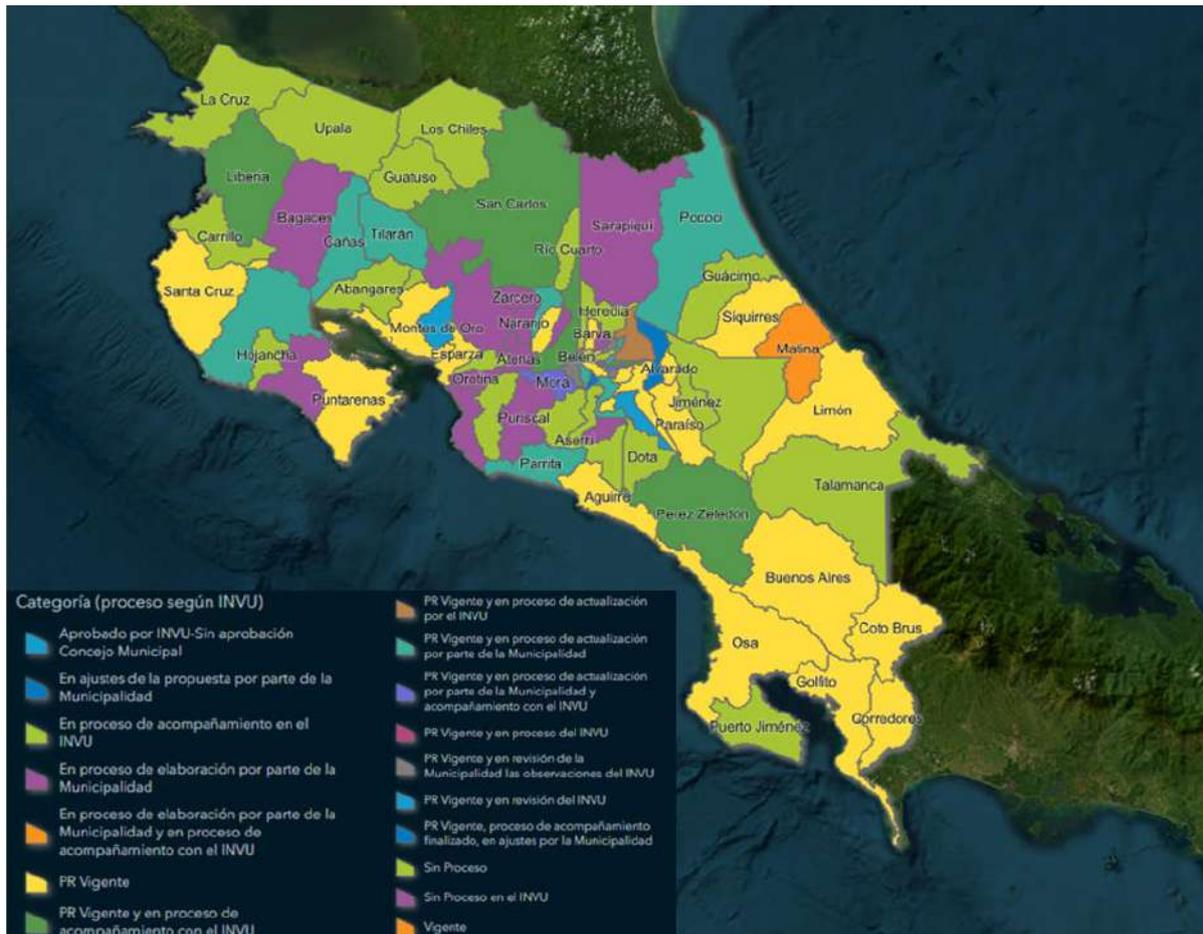
Fuente: Elaboración propia con datos del Dashboard Estado Planes Reguladores Costa Rica, CIT 2025

Figura 5.2 Porcentaje de planes reguladores actualizados.



Fuente: Elaboración propia con datos del Dashboard Estado Planes Reguladores Costa Rica, CIT 2025.

Figura 5.3 Estado actual de planes reguladores por cantón



Fuente: Dashboard Estado Planes Reguladores Costa Rica, CIT 2025.

A inicios de marzo de 2025, el INVU, en colaboración con PROCOMER, implementó la Ventanilla Única de Inversión (VUI), un sistema digital que automatiza la presentación y evaluación de planes reguladores municipales. Este avance busca reducir significativamente los plazos de aprobación, fortalecer la transparencia y mejorar la eficiencia de los trámites. (Procomer, 2025).

Por otro lado, el proyecto de ley Exp. 23.829, actualmente en discusión legislativa, propone una reforma estructural al marco normativo de planificación urbana en Costa Rica. La búsqueda de la eficiencia en estos procesos es necesaria para atender la necesidad de la elaboración y puesta en marcha de los planes reguladores. Sin embargo, en proyectos como este, es de suma importancia subrayar el actuar de un ente como el INVU y las competencias municipales. Si bien es necesario motivar el ejercicio municipal, es imperante que exista un proceso de aprobación y supervisión que abogue por el bienestar colectivo desde una perspectiva nacional, que motive la transparencia de los procesos y logre identificar cuando se están primando intereses privados sobre intereses públicos en lo que respecta al valor y carácter de uso del territorio y sus recursos.

Entre mayo y junio de 2025 el INVU, con el apoyo del IFAM, capacitó a 256 funcionarios municipales durante 5 espacios de participación en el territorio, en temas de gestión, participación ciudadana y comunicación sobre planes reguladores. (IFAM, 2025). Por su parte, la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR, 2025) lanzó en enero de 2025 la campaña “El ABC de los Planes Reguladores”, con materiales multimedia y educativos para familiarizar al público con el proceso normativo y su importancia en el desarrollo sostenible local.

5.4. La ausencia real de una planificación “por cascada”

5.4.1. Situación

Aunque el marco legal, amparado por la Ley 4240, y el discurso técnico determinan la necesidad de una planificación en cascada (nacional → regional → cantonal → distrital), en la práctica parece no haber una estructura funcional ni operativa que lo respalde, dado que:

- No existe un verdadero Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), con jerarquía y obligatoriedad para los cantones. El Plan Nacional de Desarrollo Urbano se ha diluido en propuestas como el Plan GAM 82, posteriormente en el Plan GAM 13-30 o en documentos como la actual Política Nacional del Hábitat, pero con la Secretaría Nacional del Hábitat aún sin conformarse.
- No se han implementado planes regionales (salvo el Plan GAM, que solo cubre una parte del país). Esto deja a los cantones sin directrices superiores claras y sin marcos de referencia intermunicipales. Aunque el Plan GAM 13–30 representó un avance importante al establecer:
 - La GAM como una ciudad regional con un esquema policéntrico en diferentes jerarquías; incorporando entornos urbanos, rurales y naturales en un sistema de red funcional.
 - La conceptualización de las Centralidades Densas Integrales (CDIs) como el concepto de proximidad fundamental que determina la localización de equipamientos públicos, servicios, culturales sociales y recreacionales, y finalmente el uso residencial recomendado en un porcentaje localizado entre 40 y 65% de los usos de dicha centralidad.
 - Relación entre los distintos niveles de la planificación, considerando que los Planes Reguladores deberán acatar los lineamientos regionales del Plan GAM en la planificación del uso del suelo, en las disposiciones administrativas para la emisión de permisos y en el desarrollo urbano dentro de su jurisdicción municipal, de acuerdo con la escala respectiva. Del mismo modo, los Planes Reguladores deberán incorporar aquellas disposiciones que haya establecido el Plan GAM para lograr el

cumplimiento armónico de metas regionales de desarrollo urbano. Corresponderá a la Dirección de Urbanismo del INVU verificar la incorporación de dichos lineamientos y mecanismos en el momento de la aprobación del Plan Regulador.

- El Plan GAM habilita la posibilidad de realizar planes intermunicipales, motivando la relación y coordinación entre gobiernos locales. Dos o más municipalidades vecinas podrán constituir asociaciones municipales para los efectos de facilitar los procesos de planificación urbana y lograr el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles. Estas asociaciones podrán tener por objeto:
 - a) el fortalecimiento de los instrumentos de planificación;
 - b) la realización conjunta de programas de planificación urbana;
 - c) la capacitación y el fortalecimiento técnico del personal municipal en ordenamiento territorial y planificación urbana;
 - d) la coordinación con instituciones nacionales e internacionales.

Los acuerdos tomados en función de esta asociación deberán ser aprobados por cada Concejo Municipal para entrar en vigor, de conformidad con el Código Municipal. Los convenios o los acuerdos intermunicipales de planificación urbana deberán acatar los lineamientos urbanísticos y ambientales del PLAN GAM. Se habilita desde hace más de una década y a la fecha no se ha avanzado en ninguna propuesta. Entre las posibles causas se encuentran:

- Falta cultura de cooperación territorial entre municipalidades.
- Las competencias territoriales siguen pensadas en clave *cantonal*, no regional.
- Cada cantón ve el suelo como fuente de ingresos fiscales, lo que genera competencia, no cooperación.

Sin embargo, el instrumento del Plan GAM 13-30 ha visto su impacto limitado principalmente porque:

- **No fue apropiado ni operacionalizado** por las municipalidades: no se tradujo en modificaciones concretas a los planes reguladores existentes.
- **Falta de gobernanza regional**: dado que no se crearon estructuras intermunicipales con poder y recursos para aplicar el plan (como mancomunidades urbanas con capacidad técnica y jurídica).
- **Debilidad institucional del MIVAH - INVU** como rectores de la política urbana: sin capacidad para exigir alineamientos o proveer incentivos eficaces.

- **Desconexión entre las proyecciones técnicas y las condiciones políticas o sociales locales.** Inercia en los reglamentos de zonificación: muchos PR siguen usando **indicadores desactualizados** y no revisan su normativa cada 5 años, como recomienda el INVU.

Como lo señala Valentinuzzi (2024), “la ausencia de planes regionales y un marco nacional articulado limita el impacto operativo de los planes reguladores cantonales, los cuales continúan desarrollándose como instrumentos aislados”. Los planes reguladores cantonales se formulan como islas normativas, cada una con su propio enfoque, criterios, y sin una visión compartida del territorio o su funcionalidad regional.

5.4.2. Materialización del PNDU: pasos clave

5.4.2.1. Financiamiento del Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Para que el PNDU no quede como una propuesta declarativa, sino como un instrumento ejecutable y sostenible en el tiempo, debe contar con un financiamiento estable, multifuente y orientado a resultados.

Para ello, se recomienda la creación de un fondo nacional específico para planificación territorial, derivado del presupuesto nacional, y bajo la coordinación del MIVAH e implementado bajo la asignación del INVU, vinculado al programa de Urbanismo y al Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).

Este fondo podría alimentarse de:

- Contribución del impuesto sobre bienes inmuebles (1%) con destino específico.
- Recursos de crédito multilateral orientados a gobernanza y ordenamiento territorial.
- Aprovechamiento del impuesto sobre construcción, aprobar la reforma propuesta en el expediente legislativo #24108, que establece que parte del impuesto sobre el valor de las construcciones se destine a la formulación, ejecución y seguimiento de planes de ordenamiento territorial.
- Contrapartidas municipales: Requerir que las municipalidades beneficiadas con fondos para implementación del PNDU aporten recursos propios, ya sea en especie (personal, espacio, difusión) o financieros.

Es fundamental que, desde el ámbito nacional, el Estado priorice y respalde los procesos de planificación territorial nacional y regional que están bajo su competencia. Esto en lugar de continuar destinando fondos no reembolsables a iniciativas que, en la práctica, han resultado fallidas —como en el caso de numerosos planes reguladores que no son adoptados por los concejos municipales o que enfrentan las observaciones señaladas en el apartado 5.3. *Situación de los Planes Reguladores*. Se requiere un enfoque más estratégico y eficaz.

Esta problemática también se ha evidenciado en proyectos desarrollados con recursos internacionales o en coordinación con el Ministerio de Hacienda. Ejemplo de ello son los planes reguladores financiados por DEMUCA para los cantones de la zona Huetar Norte (Upala, Los Chiles, Guatuso), así como los planes urbanos y costeros elaborados para la región Chorotega entre 2009 y 2011 en el marco del proyecto BID-Catastro, los cuales no fueron finalmente aprobados por las municipalidades respectivas.

5.4.2.2. Aprobación política

Es necesario que la Política Nacional del Hábitat posea rango reglamentario, consolidándose como instrumento orientador del desarrollo territorial. Este decreto debe establecer la obligatoriedad de que todos los planes reguladores cantonales se alineen con el PNDU para su aprobación por parte del INVU, SETENA y, en el caso de las zonas costeras, el ICT. De igual manera debería de establecer plazos para su elaboración y para su aprobación.

Asimismo, cada región —según la división territorial de MIDEPLAN— debe de contar con un Plan Regional de Desarrollo Urbano, también aprobado por decreto, que adapte y operativice el PNDU según sus características territoriales. Estos decretos regionales deben incluir mapas, la delimitación de macrozonas, centralidades (integrales, cantonales, distritales y periféricas), tipologías de crecimiento, estándares de densidad y nodos de infraestructura prioritaria.

5.4.2.3. Validación Ambiental Integrada

Los planes regionales deben estar sujetos a una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificada, la cual debe ser coordinada por SETENA desde las etapas iniciales del proceso, y no al final. Los procesos de EAE, a diferencia de los procesos de EIA de actividades, obras y proyectos, requieren de dinámicas iterativas, de altos niveles de flexibilidad y de mecanismos de consulta pública definidos y diferenciados. La EAE como un instrumento clave para integrar consideraciones ambientales en la toma de decisiones estratégicas (políticas, planes y programas) no ha sido reglamentada en su integralidad y ello permite la existencia de requisitos muy dispares en la materia. Para facilitar su aplicación a escala regional, se recomienda actualizar el Reglamento RIVAIOT (Decreto 43535-MIVAH-MINAE), incorporando de manera ágil y costo-efectiva la variable ambiental para instrumentos regionales. Asimismo, el decreto correspondiente debería incluir un protocolo de aprobación expedita en SETENA para aquellos planes reguladores cantonales que se ajusten al PNDU y al plan regional respectivo.

5.4.2.4. Participación y adopción por las municipalidades

Para que el PNDU sea integrado en las municipalidades de manera fluida, su construcción debe basarse en un proceso altamente participativo, tanto a nivel técnico como político local. Es indispensable implementar un proceso escalonado de diálogo con municipalidades, federaciones y agentes sociales clave. Este proceso debe contar con el acompañamiento técnico de entidades como el IFAM, los colegios profesionales, las cámaras y las universidades públicas (TEC, UCR, UNA). Además, se deben establecer incentivos concretos, como la priorización de recursos de inversión pública para proyectos que se alineen con el PNDU.

5.4.2.5. Trabajo articulado con MIDEPLAN al apoyarse en la Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada (EETEID)

La EETEID es una herramienta geográfica multisectorial con enfoque económico territorial elaborada durante el 2021 por el Ministerio de Planificación y Política Económica, esta se configura a partir de cuatro alcances:

- Identifica los patrones y estructuras actuales que organizan el modelo económico en el territorio costarricense;
- Establece las potencialidades productivas del territorio costarricense en un marco de desarrollo sostenible y economía 3D (digitalizada, descentralizada y descarbonizada);
- Genera modelos de organización territorial que apoyen un desarrollo económico inclusivo y descarbonizado a largo plazo;
- Identifica las condiciones habilitantes necesarias para evolucionar hacia una economía 3D y proponer estrategias regionales para su implementación.

En esta se realizó una valoración de las actividades productivas dando cuenta de las seis regiones económicas consolidadas en el territorio nacional: Brunca, Central, Chorotega, Huetar Norte, Huetar Caribe y Pacífico Central. La estructura de gestión propuesta se sustenta a partir de tres componentes territoriales: los nodos, los corredores y las zonas de gestión.

De esta forma, la estrategia determina en el territorio 50 nodos y 6 corredores y sus zonas de gestión y un ecosistema de 12 polos de desarrollo. Los polos de desarrollo son áreas geográficas relativamente pequeñas que concentran y ubican las actividades productivas de corte multisectorial que impulsan la economía y proveen desarrollo. Los nodos son espacios económicos caracterizados por la coexistencia de actividades económicas en el territorio (MIDEPLAN, 2021).

5.5. Planes reguladores y vivienda

5.5.1. Conflictos en el contexto actual

5.5.1.1. Tensiones entre interés individual y bien común

- **Restricción al derecho de propiedad:** Los planes reguladores se basan y promueven el interés general que prima sobre el interés particular del derecho de propiedad, cuyo propósito es asegurar un desarrollo territorial ordenado y el debido aprovechamiento de los recursos disponibles. Esto genera una percepción crítica, especialmente en sectores que argumentan que tales restricciones afectan la capacidad de inversión y valorización del patrimonio privado.
- **Críticas a la normatividad:** Existe una tendencia a focalizar el debate en las limitaciones impuestas a particulares, ignorando que la planificación urbana busca generar beneficios colectivos, como evitar ubicaciones en zonas de riesgo, proteger recursos naturales clave y promover conectividad biológica y paisajística. La crítica se centra en que el instrumento normativo suele interpretarse como un obstáculo para la libertad privada, en lugar de una herramienta orientada a prevenir conflictos y riesgos ambientales.

5.5.1.2. Modelos habitacionales y segregación espacial

- **Vivienda social vs. soluciones habitacionales individuales:** En Costa Rica, la vivienda social es la única modalidad que se desarrolla en forma de urbanizaciones o conjuntos residenciales, lo que contrasta con el predominio de fraccionamientos con fines urbanos y condominios para el resto de la oferta habitacional. Esto genera un modelo en el que solo un segmento específico se beneficia de dotación de facilidades comunales, infraestructura, redes, mientras que el resto se enfrenta a desarrollos fragmentados, dispersos y, en muchos casos, carentes de equipamientos e infraestructuras de carácter colectivo.
- **Impactos sobre la cohesión social y la integración urbana:** Los desarrollos habitacionales principalmente bajo la figura de condominio horizontal suelen fomentar patrones de segregación, aislamiento y dependencia vehicular, lo cual repercute negativamente en la cohesión social y en la eficiencia de la movilidad urbana. La falta de integración entre diferentes tipos de vivienda y la ausencia de un enfoque territorial coordinado llevan a una planificación fragmentada que no responde integralmente a las necesidades de la población, esto promueve las brechas sociales y, a su vez, debilita las relaciones y la convivencia social, creando rupturas y barreras en la trama urbana.

5.5.1.3. Conflictos de instrumentación y ejecución

- **Diferencias en la aplicación de las normas:** En la práctica, la implementación de los planes reguladores se ve afectada por disparidades entre lo que establece la normativa y la manera en que se ejecuta a nivel local. La ausencia de un enfoque regional e intermunicipal sólido complica la integración de políticas y genera problemas en la articulación entre las medidas orientadas a la vivienda y otras políticas de uso del suelo. Por ejemplo, existen grandes diferencias con respecto al concepto de densidades: mientras que el instrumento regional Plan GAM 13-30 promueve zonas prioritarias de densidad, los planes reguladores consideran densidades muy bajas en sectores prioritarios que se identificaron, lo cual promueve un uso no intensivo del suelo urbano. O también pueden presentarse disparidades por límites administrativos: en sectores como San Pedro de Barva se habilitan zonas de crecimiento multifamiliar de 400 viviendas por hectárea y predios colindantes, pero en sector Santa Bárbara solo se permite una vivienda unifamiliar.
- **Percepción de rigidez en el instrumento:** La estructura de los planes reguladores es vista en muchos casos como un mecanismo rígido que impone soluciones estándar a problemas territoriales muy diversos. Esta rigidez contribuye a la crítica de que, si bien protege el interés colectivo, se deja poco espacio para soluciones habitacionales que respondan a contextos locales dinámicos y heterogéneos.

5.5.2. Oportunidades para la integración de vivienda y los planes reguladores

5.5.2.1. Replanteamiento de los alcances de la planificación

- **Beneficio colectivo y prevención de riesgos:** Una oportunidad clave radica en resaltar que los planes reguladores no son un obstáculo al desarrollo privado, sino una herramienta destinada a salvaguardar el bienestar colectivo. Este enfoque permite argumentar que, al evitar construcciones en zonas de riesgo, se protegen vidas y se previenen costos a largo plazo derivados de desastres de origen natural o degradación ambiental.
- **Conectividad biológica y paisajística:** Integrar criterios de conectividad ecológica y preservación del paisaje puede aportar valor adicional a la planificación urbana, haciendo que los desarrollos habitacionales, sean urbanizaciones de vivienda social o fraccionamientos y condominios, se inserten en un marco de sostenibilidad y resiliencia ambiental.

5.5.2.2. Innovación en el diseño habitacional

- **Promoción de desarrollos mixtos e integrados:** Una oportunidad consiste en desarrollar instrumentos normativos que incentiven la integración de distintos tipos de vivienda en un mismo entramado urbano. Esto implica

fomentar desarrollos que combinen vivienda social, fraccionamientos y condominios, de forma que se optimice el uso de suelo, se integren servicios y se promueva una mayor cohesión urbana.

- **Modelos de urbanización participativos:** Fortalecer los procesos participativos en la formulación y actualización de los planes reguladores puede abrir el espacio para que la ciudadanía y los agentes locales propongan soluciones habitacionales más diversificadas y adaptadas a las necesidades reales, superando la dualidad entre vivienda social y desarrollos privados modalidad condominio horizontal, vertical, mixtos.

5.5.2.3. Flexibilidad en las normativas: Zonas Prioritarias de Renovación Urbana

La renovación urbana debe ser un mecanismo activo dentro del Plan Regulador para promover vivienda asequible, densificación y regeneración ambiental y social en áreas consolidadas.

En Costa Rica, la mayoría de los Planes Reguladores se han centrado históricamente en la expansión urbana o en la zonificación tradicional, avalando o incorporando lo que el territorio ha hecho y la manera en la que se ha desarrollado en años anteriores, sin incorporar de forma operativa los instrumentos de renovación urbana previstos en la Ley de Planificación Urbana (art. 21). Esto ha limitado la capacidad de los gobiernos locales para transformar áreas deterioradas o infrautilizadas en entornos urbanos más habitables, sostenibles y equitativos.

Una renovación urbana bien regulada puede:

- Aumentar la oferta habitacional en sectores con infraestructura existente, reduciendo presiones sobre suelos rurales.
- Fomentar tipologías de vivienda más accesibles (colectiva, en alquiler, densificación por renovación).
- Recuperar y valorizar el tejido urbano existente, generando espacios públicos y usos mixtos.
- Reactivar centralidades urbanas abandonadas o deterioradas sin recurrir a desplazamientos forzados. Por ejemplo, las zonas industriales subutilizadas e identificadas en Plan GAM 13-30.

Es fundamental que el Plan Regulador contemple acciones específicas que permitan su operatividad en el corto y mediano plazo. En este sentido, se recomienda que:

- Identifique polígonos de renovación mediante criterios técnicos claros y verificables, tales como condiciones de obsolescencia urbana, niveles de conectividad, ubicación en zonas de riesgo, presencia de vacíos urbanos u otras variables territoriales que justifiquen la intervención prioritaria.
- Establezca incentivos normativos que promuevan la inversión en dichas áreas, como la posibilidad de aumentar la densidad habitacional o permitir usos

mixtos condicionados al cumplimiento de criterios de sostenibilidad, equidad y habitabilidad.

- Articule la inversión pública destinada a la mejora del espacio público, la infraestructura de movilidad y los servicios urbanos, con estrategias de gestión del suelo y mecanismos de regulación del mercado inmobiliario, de modo que se garantice una transformación equilibrada, inclusiva y sostenible del entorno urbano.

La renovación urbana debe articularse con una política de vivienda orientada a la inclusión social y el acceso equitativo al suelo urbano. En ausencia de una estrategia clara, la renovación urbana puede derivar en expulsión de población vulnerable o encarecimiento del suelo. En el contexto costarricense, donde la vivienda social se localiza en su mayoría en urbanizaciones periféricas, la renovación urbana representa una oportunidad para revertir la segregación socioespacial y aprovechar tierra pública bien ubicada.

Para ello, debe:

- Incorporarse dentro de la política nacional de vivienda, priorizando la localización de soluciones habitacionales en zonas bien servidas por transporte, equipamiento y servicios.
- Incluir modelos de gestión del suelo y del parque habitacional existentes (ej. bancos de tierra públicos como del IMAS, INVU, INDER, vivienda en alquiler público o cooperativas).
- Establecer mecanismos de protección de inquilinos o habitantes preexistentes, incluyendo subsidios de alquiler, derecho de retorno o mejoras in situ.

La renovación urbana —si se integra funcionalmente al Plan Regulador y a las políticas habitacionales nacional y municipales— puede convertirse en el principal instrumento para lograr ciudades más compactas, inclusivas y sostenibles en Costa Rica.

Conclusiones

El Plan Regulador es y debe consolidarse como una herramienta estratégica para encaminar el desarrollo territorial hacia un modelo sostenible, resiliente y equitativo, en sintonía con los desafíos locales y globales, priorizando el bienestar colectivo del territorio. Este instrumento integra principios de sostenibilidad, gobernanza participativa y desarrollo socioeconómico, con un énfasis en la protección del ambiente y la consolidación de una identidad local que fortalezca la calidad de vida de sus habitantes.

Asimismo, los procesos participativos diseñados para la construcción de los planes deben garantizar la inclusión de todas las voces, facilitando la apropiación ciudadana del mismo, transmitiendo con claridad y de manera oportuna los alcances del proceso y las intenciones reales de los planes reguladores como instrumento urbano. Talleres, conversatorios y foros en cada distrito permitirían que las comunidades expresen sus necesidades, aspiraciones y propuestas, asegurando que el Plan sea un reflejo auténtico de la visión colectiva del cantón.

En este marco, el Plan Regulador no solo es una herramienta técnica estratégica, sino también una oportunidad transformadora para sentar las bases de territorios más competitivos y armónicos, donde la inversión impulse un desarrollo social y territorial más equilibrado, y donde las soluciones basadas en la naturaleza

protejan la biodiversidad y los servicios ecosistémicos para las generaciones presentes y futuras.

Hoy en día, es posible formular Planes Reguladores, con enfoque técnico, ambiental y territorial, pero también se evidencia que el marco institucional, político y cultural actual limita su ejecución. Para avanzar en instrumentos coherentes, es fundamental:

- Proteger técnicamente los componentes estratégicos del plan.
- Fortalecer la gobernanza y legitimidad institucional del proceso.
- Reconocer que la participación no debe sustituir el criterio técnico.
- Innovar con modelos de gestión, inversión y comunicación efectiva.

La experiencia expuesta de Pérez Zeledón (descrita en el **Anexo 2-Capítulo 5**) demuestra que un proceso técnicamente sólido puede, aun así, ser vulnerable a presiones sectoriales organizadas, lo cual debilita la aprobación de planes reguladores. Esto pone en riesgo la planificación urbana como herramienta para el bien común, especialmente en contextos de crisis climática y crecimiento urbano descontrolado.

Por eso, Costa Rica necesita fortalecer su marco institucional y normativo para proteger los procesos de planificación

frente a intereses particulares, y consolidar la función pública de los planes reguladores como instrumentos para un desarrollo equilibrado, resiliente y sostenible del territorio.

Para fortalecer la planificación por cascada y mecanismo que permita desentrañar los procesos de planes a nivel cantonal el Plan Nacional de Desarrollo Urbano debe ser un instrumento vivo, normativo y territorializado, no una aspiración

técnica sin respaldo político ni presupuestario. Para ello:

- Se requiere voluntad política, legislación de apoyo y mecanismos de incentivos y control.
- Su éxito dependerá de que responda a las dinámicas regionales y vincule las políticas de vivienda, ambiente, movilidad y gobernanza territorial.

Referencias bibliográficas

- CIT (2025). *Tablero de información con los datos correspondientes a los Planes Reguladores Cantonales de Costa Rica*. <https://www.arcgis.com/apps/dashboard/s/5b26fa7263b1492780d1b142a89d133>
- Consejo Nacional de Planificación Urbana (2013). *Plan GAM 2013-2030*. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- INVU e IFAM (2025). INVU con el acompañamiento de IFAM fortalece planes reguladores con gira nacional de capacitaciones en comunicación. <https://www.ifam.go.cr/FrontEnd/noticias/noticias/detalle/4082/87>
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica de Costa Rica (MIDEPLAN) (2021) *Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada 2020-2050 en Costa Rica*. <https://www.mideplan.go.cr/estrategia-economica-territorial-para-una-economia-inclusiva-y-descarbonizada-2020-2050-en-costa>
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica de Costa Rica (MIDEPLAN) (2022). *Plan Estratégico Nacional 2050*. <https://drive.google.com/file/d/1mOiW79MsVWNBrzYDmplLQcm8oTF1B-ID/view>
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2012). *Política Nacional de Ordenamiento Territorial*.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2018). *Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 y su Plan de Acción 2018-2022*.
- ONU-Habitat (2016). *Nueva Agenda Urbana*. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>
- ONU Habitat & Fundación Arquitectura Solidaria (2023). *Análisis urbano territorial Costa Rica: Insumo para implementar una Política Nacional Urbana en línea con la Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible*.
- Procomer (2025). *Municipalidades podrán gestionar planes urbanos en tiempo récord con nueva plataforma digital*. <https://procomer.com/municipalidades-podran-gestionar-planes-urbanos-en-tiempo-record-con-nueva-plataforma-digital/>
- Pro-DUS-UCR (2025). *La UCR lanza la campaña de comunicación el ABC de los Planes Reguladores*. Universidad de Costa Rica. <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2025/1/15/la-ucr-lanza-la-campana-de-comunicacion-el-abc-de-los-planes-reguladores.html>
- Segura, E. (2025). *La necesaria reforma a la ley de planificación urbana en Costa Rica: un paso hacia ciudades más ordenadas y eficientes*. Delfino CR. <https://delfino.cr/2025/03/la-necesaria-reforma-a-la-ley-de-planificacion-urbana-en-costa-rica-un-paso-hacia-ciudades-mas-ordenadas-y-eficientes>
- Valentinuzzi, S. (2024). *Reflexiones sobre la problemática de los planes reguladores en Costa Rica*. Proyecto TEVU – PNUD – MIVAH.

Capítulo 6

Vivienda: síntesis de la problemática y propuestas de solución

María T. Morales Cartín

6



Introducción

En este capítulo se presenta un resumen de los hallazgos de los capítulos anteriores, su interconexión con la problemática y algunas propuestas de solución derivadas de la investigación y opiniones de expertos. En esta edición del estudio se organizaron entrevistas y dos conversatorios con expertos del sector con el fin de presentar algunas propuestas de solución a los diferentes retos identificados. Estas propuestas están resumidas y organizadas en tres temas:

- 1. Rectoría y Marco Regulatorio*
- 2. Diseño, gestión y financiamiento del subsidio para vivienda*
- 3. Financiamiento a clase media de menor ingreso.*

En el Capítulo 1 se presentó un análisis de contexto económico que manifiesta que durante 2024 y los primeros meses de 2025, la situación de la economía costarricense puede caracterizarse como favorable; en especial si se le compara con las condiciones durante la pandemia y el resurgimiento de las presiones inflacionarias entre 2021 y 2022. Se identifica en el análisis que la incertidumbre comercial anticipa un escenario de menor crecimiento económico, que las condiciones de estabilidad cambiaria y de la inflación local pueden contribuir a escenarios de estabilidad en las condiciones financieras y crediticias locales y que las bajas presiones inflacionarias están influyendo para que los precios internos de algunos bienes muestren estabilidad, lo cual se refleja en los precios de los insumos para la construcción en el mercado interno. En materia fiscal, aunque el proceso de ajuste iniciado en 2018 fue exitoso reduciendo los desequilibrios presupuestarios, se ha puesto limitada atención a mejorar la

efectividad del gasto gubernamental y hay una tendencia a disminuir gastos sociales que van dirigidos a la población más vulnerable.

Como resultado de estos ajustes presupuestarios desde el 2021, el gasto en educación se ha reducido desde el 6,4% del PIB hasta el 5,5% del PIB en 2024, el gasto en protección social pasó, en ese mismo lapso, de 7,8% a 7,4% del PIB. Las transferencias para la política social del sector vivienda también es un ejemplo de estos recortes. En los últimos tres años los montos presupuestados con este propósito han experimentado recortes de manera significativa, lo que se refleja en la ejecución presupuestaria del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Para entender mejor el déficit de vivienda en el país, en el Capítulo 2 se presentan los indicadores del sector, con sus componentes y su evolución. El déficit habitacional es el resultado de la sumatoria del déficit cuantitativo (faltante de vivienda nueva requerida por los hogares existentes) y del déficit cualitativo (la cantidad de viviendas que presentan condiciones inadecuadas). La cuantificación del déficit habitacional se ha realizado tradicionalmente a partir del faltante de viviendas y de aspectos estructurales deficientes de las viviendas existentes, sin embargo, se considera necesario incorporar en la medición del déficit cualitativo de vivienda los criterios de una vivienda adecuada propuestos ONU-Hábitat (2023) para un diagnóstico más preciso del déficit real en el país. Es por ello que en este estudio se incluye el Déficit de Vivienda Alternativo, el cual incluye el total de las viviendas en condiciones regulares. En el 2024, el Déficit Habitacional tradicional fue de 145.184 viviendas, pero cuando se

incorpora al déficit cualitativo todas las viviendas en condiciones regulares, el Déficit Habitacional Alternativo aumenta significativamente a 718.495. Es importante tener en cuenta que este déficit no se distribuye de manera homogénea en todo el territorio, por ejemplo, en la Región Central se concentra el 50,6% del Déficit Habitacional Alternativo, seguido por la Región Huetar Norte con un 11,6% y la Región Huetar Caribe con un 11,4%. Esta información a nivel nacional y regional permite visualizar mejor la magnitud de la problemática en los distintos territorios del país, que al triangularla con otros indicadores claves relacionados como salud, educación y desarrollo económico, podría arrojar un análisis territorial más integral de la problemática.

Costa Rica se ha caracterizado por mantener o disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables de la población gracias al financiamiento otorgado por el Estado, a través de los Bonos Familiares de Vivienda (BFV). El esfuerzo económico, político y administrativo para la prevalencia de los BFV ha sido parte del modelo de bienestar por el que Costa Rica se ha destacado durante décadas. Sin embargo, este esfuerzo no ha sido suficiente para atender la magnitud del problema, a pesar de que este se ha acentuado en los últimos años observándose una disminución significativa a partir del 2020, y con una distribución de los bonos, que no concuerda con la concentración del déficit en los territorios, lo cual puede estar influenciado por el costo de la tierra, el limitado interés de desarrolladores en

construir proyectos de vivienda social en algunos territorios y por la complejidad de atender los asentamientos informales.

Es importante destacar que, a pesar de lo mencionado anteriormente, la construcción residencial del país ha experimentado un aumento en la cantidad de casas construidas sin subsidio estatal, lo que denota un fuerte dinamismo del sector privado. Este dinamismo del mercado residencial costarricense revela una marcada disparidad entre la oferta de viviendas y la accesibilidad real para diversos segmentos de la población. De acuerdo con el informe “Anuario de la Vivienda en América Latina” (CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe & Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, 2024), las viviendas asequibles para los deciles más bajos de la población en Costa Rica representan solo el 14% de la oferta de vivienda en el mercado inmobiliario de condominios. El 86% de las soluciones de vivienda que se ofrecen en la actualidad están orientadas para los deciles VIII, IX y X, es decir casi el 90% de las soluciones están pensadas para satisfacer las necesidades del 30% de la población³². Por otro lado, tanto el informe del BID de “Alquiler en Números: La Tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe” (Blanco & Volpe, 2015), como en Capítulo 3 de este Balance, muestran una tendencia interesante en el mercado de alquileres que podría estar muy relacionada a la falta de oferta de vivienda asequible para ciertos segmentos de la población.

El promedio de la tasa de arriendo para América Latina y Caribe es del 21,2%. Tal

³² Para mayor detalle, se sugiere consultar *Balance y Tendencias de Sector Vivienda: Gestión y desafíos en época de cambios, 2023*.

y como se muestra en el Capítulo 3 de este estudio, Costa Rica no está muy lejos de este promedio, ya que se estima que el volumen de alquiler en el país representó un 19% del parque habitacional en el periodo entre 2020 y 2024, y que los jóvenes de 15 a 39 años concentran un 45% del número total de viviendas alquiladas del país. Parece que existe una correlación inversa entre la vivienda de alquiler y las posibilidades de financiamiento para la compra de vivienda, particularmente para las familias en los quintiles II y III. Los altos precios en la oferta existente y las limitaciones de financiamientos para estos quintiles generan que muchas familias opten por el alquiler. Y este fenómeno es particularmente marcado en el caso de los jóvenes que están iniciando procesos de independencia económica y que, por su movilidad laboral, es posible que busquen opciones de alquiler que les permita estar cerca de sus centros de trabajo y le ofrezca la libertad de movimiento. Esta coyuntura obliga a incorporar instrumentos de política pública y el desarrollo de incentivos que dinamicen la oferta dirigida al arriendo habitacional.

Tomando en cuenta esta realidad, en este capítulo se presentan a manera de resumen algunas propuestas derivadas de la investigación y la conversación con expertos familiarizados con la problemática nacional. Estas recomendaciones están dirigidas a la búsqueda de mayor escala, eficiencia y sostenibilidad de la política del bono de vivienda y a identificar oportunidades que disminuyan la marcada disparidad entre la oferta de viviendas y la accesibilidad real para diversos segmentos de la población.

Es importante reconocer que detrás del déficit de vivienda existen múltiples segmentos de la población con necesidades, preferencias y capacidades diferentes, por tanto, la respuesta de la política pública o de la oferta no puede ser uniforme. Por eso, es necesario analizar la rectoría y marco regulatorio actual para buscar oportunidades de mejora de los mecanismos que funcionan, eliminar aquellos que no cumplen con el objetivo planteado e introducir innovación para diseñar e implementar modelos más acordes a los diversos segmentos de población. Con el fin de facilitar la comprensión y análisis de estas recomendaciones, se ha procedido a dividir las en tres grandes temáticas:

6.1. Rectoría y Marco Regulatorio

Reforma legal y de política para la coordinación interinstitucional. Es fundamental fortalecer la coordinación en el sector vivienda, donde la dispersión de responsabilidades y la ausencia de una ley rectora debilitan la gobernanza. En la actualidad, esta rectoría está en manos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), sin embargo, no existe ningún ordenamiento jurídico que establezca que el Ministro de Vivienda dirija la junta directiva del BANHVI, entidad que gestiona el uso de los recursos del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda. La ausencia del liderazgo del ministerio resulta en una dificultad para implementar políticas integrales y para asegurar el acceso a una vivienda adecuada para todos, especialmente para aquellos en situación de vulnerabilidad. Se recomienda una reforma a la ley 7052 y una revisión a la Política Nacional del Hábitat 2020-2040 para establecer competencias claras y crear mecanismos de coordinación interinstitucional más eficientes y articulados.

Eliminar o disminuir sustancialmente el subsidio 100% gratuito (bono total), con el fin de aumentar el alcance y sostenibilidad del fondo disponible para subsidio. Durante el periodo 2020 – 2024, los bonos acompañados con crédito representaron solo 22% de los bonos entregados. Este tipo de política limita la posibilidad de que más familias sean beneficiadas con un subsidio parcial y menos personas sean bancarizadas. Es importante reconocer que la cantidad de familias que requieren de un subsidio para tener acceso a una vivienda adecuada sobrepasa la cantidad de los fondos públicos disponibles, por lo que es imperativo buscar alternativas que permitan hacer crecer los fondos disponibles para este tipo de programa. Tomando en cuenta que muchas de las familias que hoy son sujetas al bono ya están pagando un tipo de alquiler, es factible pensar que muchos de los beneficiarios del bono pueden pagar una mensualidad adaptada a su capacidad de pago en forma de ahorro, alquiler o préstamo. Este cambio en la filosofía y regulación del bono habitacional debe ir acompañado de un programa de educación financiera que promueva una administración sostenible de las finanzas familiares y facilite la bancarización de las familias de menor ingreso.

Poner en funcionamiento el Sistema Nacional del Hábitat como un mecanismo permanente de evaluación de políticas públicas, planificación, coordinación y ejecución de programas en Asentamientos Humanos Informales, que permita atender esta problemática multidimensional de manera integral. Bajo este sistema de coordinación se podría ser más eficientes en las intervenciones en estos asentamientos dando prioridad e integrando de manera estratégica las acciones de instituciones como IMAS, INA, INAMU, AyA, ICE, MEP, Ministerio de Seguridad, MIVAH, Ministerio de Salud y municipalidades. Según el Balance y Tendencias del Sector Vivienda (2023), en Costa Rica existen 576 asentamientos humanos informales (precarios), y se estima que estos asentamientos albergan aproximadamente 64.128 hogares y 183.227 personas.

Creación de un Banco de Suelo Urbano con un ente rector autónomo. El crear un banco de suelo es una opción viable para apoyar políticas de vivienda en áreas urbanas consolidadas. Un Banco de Suelo Público Urbano ofrece a las iniciativas de vivienda y renovación urbana un aumento del suelo disponible óptimo para construir ciudades inclusivas para los segmentos de población de menor ingreso. De acuerdo con las conclusiones del estudio presentado por Román (2023) en el marco de la CEPAL, en Costa Rica existen suficientes terrenos públicos ociosos para conformar un Banco de Suelo Público Urbano. El marco jurídico vigente permite crear una estrategia de gestión del banco de suelo público ocioso y es posible destinar estos terrenos prioritariamente a desarrollo de vivienda y procesos de regeneración urbana. La clasificación de estos terrenos se puede realizar usando información disponible y aplicando técnicas de procesamiento y análisis de datos. Sin embargo, es necesario pasar de un inventario de suelo fiscal a una cartera de suelo que ocupa una figura gestora y un consejo rector con representantes de instituciones relevantes que contribuyan al logro del objetivo primario de provisión de vivienda.

La figura del usufructo, regulada por el Código Civil, puede ser una herramienta útil en proyectos de vivienda social para adultos mayores, permitiéndoles el derecho de uso y disfrute de una vivienda sin ser propietarios del inmueble. Esto permitiría que al finalizar el usufructo (por fallecimiento, pérdida de capacidad o incumplimiento de contrato), la vivienda regrese a la entidad que la proporcionó, generando un fondo de viviendas que puedan ser asignadas a otras familias o personas en la misma condición, evitando que sean utilizadas con fines especulativos.

Introducir un bono para alquiler social. El alquiler social es una alternativa innovadora para el contexto costarricense que facilita e incrementa el acceso a la vivienda adecuada. El alquiler es alternativa flexible que se acomoda a las diferentes capacidades y tipologías de las familias (migrantes, hogares unipersonales, parejas sin hijos, mujeres cabeza de hogar, etc.). Las familias pueden evolucionar y mudarse de vivienda cuando cambien o mejoren sus circunstancias, pero las unidades permanecen asequibles y al servicio de otras familias. Desde el punto de vista de política pública, debe tomarse en cuenta que los subsidios al alquiler social a través de la demanda no son suficientes, es necesario incentivar la oferta. Esto lo demuestra las experiencias de Chile y Colombia, de las cuales se presenta un resumen a continuación:

Tabla 6.1. Caso Chile: subsidio al alquiler en el municipio de Recoleta en Santiago de Chile**Corporación INNOVA- Municipio de Recoleta en Santiago de Chile**

INNOVA es una corporación municipal de innovación en desarrollo económico. En 2013 el gobierno introduce un subsidio a la demanda para acceder al alquiler, pero tuvo limitada ejecución porque no había una oferta que respondiera a esta demanda. En el 2017 se modifica el modelo y se introduce un subsidio para entidades sin fines de lucro que desarrollen proyectos de vivienda social para arriendo. Las familias pagan un denominado “PRECIO JUSTO” que equivale al 25% de su ingreso familiar, sin barreras de acceso como garantías o gastos comunes. En la primera ronda de vivienda social en alquiler aplicaron 3000 familias y clasificaron 350. Como resultante el 90% pertenecen al grupo de familias más vulnerables y pobres. Las familias seleccionadas incluyen un 92% jefas de hogar, 37% víctimas de violencia intrafamiliar, 16% adultos mayores, 16% familias migrantes, 18% de otros municipios.

Fuente: Redacción +COMUNIDAD (2025)

6.2. Diseño, Gestión y financiamiento del subsidio para vivienda

Diseñar subsidios de vivienda mejor enfocados a los diferentes segmentos de población meta: mujeres jefas de hogar, adulto mayor, jóvenes, personas con discapacidad etc. A continuación, un ejemplo en la región:

Tabla 6.2. Caso Colombia Mi Ahorro, Mi Hogar**Mujeres jefas de hogar –Colombia- Mi Ahorro, Mi Hogar**

Este programa es un subsidio distrital condicionado, dirigido a mujeres jefas de familia, orientado a cubrir, parcial o totalmente, el arrendamiento de vivienda, durante un período de al menos 12 meses, con la condición de que la familia realice un ahorro mensual para una futura adquisición de vivienda en Bogotá. El programa ha tenido resultados positivos en Bogotá, beneficiando a cerca de 4.226 mujeres, donde ya muchas de ellas han avanzado en el proceso de compra de su vivienda.

Fuente: Gómez, L. F. & Santander, D. (2024).

Subsidios mejor focalizados, se propone eliminar la dispersión del subsidio y enfocar la distribución de bono de vivienda en territorios de mayor necesidad, así como trabajar en equipo con los municipios para la búsqueda de fondos complementarios para financiamiento de infraestructura o financiamiento.

Eliminar la duplicación de funciones que se da entre el BANHVI y las entidades autorizadas de bono. Esta duplicidad actualmente se observa en aspectos como: la revisión de manera exhaustiva del cumplimiento de los requisitos de las familias sujetas al bono, la gestión de proceso de implementación de los proyectos y la evaluación de la calidad de la vivienda. Por esta razón, se recomienda hacer más eficiente y digitalizar procesos claves, mejorar los mecanismos de coordinación, y definir de manera más clara los roles y responsabilidades de cada uno de los actores involucrados en el proceso.

Abordar los problemas de atrasos en permisos, conexión y aprobación requerida por parte de Acueductos y Alcantarillados (AyA) en proyectos de vivienda social. Se podría declarar la vivienda social como proyecto prioritario de infraestructura que implique un trato prioritario por parte AyA y de otras instituciones públicas involucradas. También se puede analizar la posibilidad de incluir componentes de sostenibilidad hídrica en el Bono Comunal para proyectos en zonas con mayores necesidades. Es importante que el AyA tome en cuenta el consumo de agua preexistente en el momento de otorgar el permiso en el caso de los asentamientos informales, en el sentido de que no se trata de crear un nuevo suministro, sino de suplir un abastecimiento ya existente.

Reutilizar edificios abandonados y terrenos públicos para vivienda social aplicando los bonos de vivienda disponibles como una alternativa que permite a los gobiernos: reducir costos, acelerar proyectos de vivienda, garantizar inclusión urbana, y aumentar la asequibilidad en el largo plazo. En este tipo de intervenciones es indispensable introducir incentivos fiscales, nuevos mecanismos de financiamiento y fomentar alianzas entre el sector público, empresas constructoras y organizaciones sociales. Por la complejidad de estas intervenciones se recomienda pensar en pilotos controlados en zonas de alta prioridad.

Fortalecer la utilización de elementos de sostenibilidad ambiental y económica en la aplicación del bono de vivienda y en programas de crédito hipotecarios. En ese sentido, se pueden implementar diversas estrategias como la creación de incentivos económicos para desarrolladores y las familias, la promoción de tecnologías sostenibles y la educación sobre los beneficios de la construcción verde. Además, se pueden establecer criterios de sostenibilidad obligatorios para la presentación de proyectos con subsidio y fomentar proyectos de construcción sostenible.

Reformular la tramitología de los bonos para Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación (bonos RAMT) para simplificarla y promover los programas de mejoramiento de vivienda con el fin de acelerar la disminución del déficit cualitativo en territorios claves.

Introducir indicadores de gestión de la calidad de los procesos de desarrollo habitacional de las empresas constructoras y desarrollar una base de datos que

permita que el BANHVI y otras entidades autorizadas tengan acceso a estos indicadores antes de evaluar las ofertas de proyectos.

6.3. Financiamiento para familias de ingresos medios

Aumentar el alcance del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios (BANVHI, 2022) utilizando los diferentes mecanismos de financiamiento incluidos en la última reforma a la Ley 7052, "Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI", que se realizó mediante la Ley N° 10538, publicada en el diario oficial La Gaceta el 16 de enero de 2025. Esta reforma, entre otras cosas, modificó el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y busca facilitar el acceso a la vivienda para la clase media en Costa Rica, mediante la optimización de recursos, la simplificación de trámites y la oferta de diferentes tipos de bonos y créditos. Los cuatro elementos claves son la priorización de proyectos ambientalmente sostenibles, la promoción de asociaciones público-privadas, la innovación en mecanismos de financiamiento y la mejora en la gestión de la información y transparencia.

Analizar la posibilidad de que el país pueda emitir Bonos Sociales que permitan diversificar fuentes de financiamiento a la vivienda. A continuación, se presenta el ejemplo del Ecuador documentado por el BID (Braly- Cartillier, 2020):

Tabla 6.3. Caso del Bono Social Soberano del Gobierno del Ecuador

El Bono Social Soberano es un instrumento financiero emitido por un gobierno para financiar proyectos con beneficios sociales específicos, en este caso, proyectos relacionados con la vivienda. Ecuador fue pionero en emitir el primer Bono Social Soberano del mundo, destinado a financiar proyectos de vivienda asequible y digna, con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo

El Gobierno de Ecuador emitió un Bono Social Soberano en el mercado internacional por US\$400 millones, dará acceso a viviendas a más de 24.000 familias, y movilizará cerca de US\$1.350 millones en inversiones en el sector vivienda.

Fuente: Braly-Cartillier, I., & Prado, G. (2020).

Ampliar el monto destinado al Programa de Avals (BANHVI, 2024) e incluir educación financiera para inculcar un buen comportamiento de pago. Este programa ofrece una oportunidad para aquellas familias que cumplan los requisitos y que no puedan pagar una prima del 20% del valor de la vivienda. El aval se aplica en operaciones de crédito hipotecario en colones, dirigidas a la adquisición de la primera vivienda, con un valor máximo alrededor de ¢108 millones, con un aporte de prima de al menos el 5% del valor de la solución habitacional. El BANHVI otorga a las Entidades

Autorizadas del Sistema Financiero Nacional de Vivienda (SFNV) un aval por incumplimiento de pago del deudor, hasta por el 15% del valor de la solución habitacional.

Facilitar la transición del arrendamiento a la propiedad, y para ello, se debe pensar en esquemas financieros mixtos, alquiler y ahorro, que permitan una transición financiera entre arriendo, y un crédito para la compra de una vivienda. Para ello es importante considerar la aplicación de modelos financieros basados en el alquiler con opción a compra (*leasing* habitacional) que contemple una revisión de los parámetros de evaluación actualmente utilizados por las entidades financieras para calificar a potenciales deudores de créditos hipotecarios, partiendo de sus historiales de pago de alquiler y servicios públicos. Se podría pensar en diseñar un piloto que incluya un incentivo a la oferta de soluciones habitacionales que facilite el acceso a viviendas asequibles por parte de poblaciones de clase media de menor ingreso.

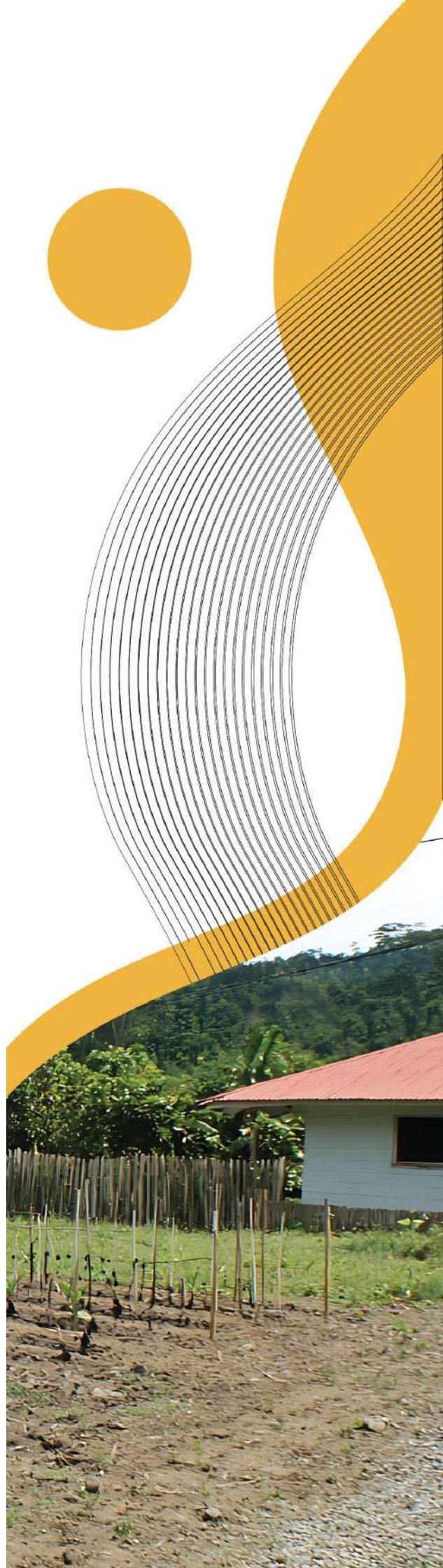
Introducir indicadores de impacto en forma de un piloto en algunos de los proyectos financiados por el BANHVI que permitan medir el impacto que tiene la vivienda para mejorar la calidad de vida de las familias. Estos indicadores pueden estar relacionados con impacto en salud, educación y desarrollo económico. Este tipo de mediciones podría facilitar la búsqueda de fuentes de fondeo interesadas en generar un impacto medible y demostrar ante la opinión pública la importancia de la vivienda y, particularmente, la vivienda de interés social en el desarrollo del país.

Estas recomendaciones pretenden ser un valor agregado de este estudio, y tienen como objetivo ser un punto de partida para diferentes actores del sector, contribuyendo a que avancen hacia un análisis más profundo. El propósito y el anhelo del estudio es que sea una herramienta que facilite la discusión y la búsqueda de soluciones concretas a la problemática del déficit habitacional en Costa Rica y que amplíe la visión sobre el impacto que tiene la vivienda en el desarrollo económico y social de las familias.

Por último, es importante enfatizar la importancia que tiene el acceso a una vivienda adecuada en los indicadores macroeconómicos de un país. De acuerdo con el estudio “Mejoramientos de Vivienda en Asentamientos Informales -evaluación del impacto en el desarrollo humano” desarrollado por Hábitat para la Humanidad Internacional y el Instituto Internacional de medio ambiente y desarrollo (2023), el acceso equitativo a una vivienda adecuada en los asentamientos informales puede tener beneficios en términos de impacto directo sobre los ingresos, el nivel de vida, la salud y la educación (dimensiones del Índice de Desarrollo Humano). El estudio menciona que en algunos países se podría generar hasta el 10,5% de crecimiento económico, medido como Producto Interno Bruto (PIB), la esperanza de vida podría aumentar hasta un 4%, añadiendo 2,4 años de vida en promedio global y en términos educativos, los años de escolarización previstos pueden aumentar hasta un 28%.

Referencias bibliográficas

- BANHVI (2022). Memoria Anual. Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/memorias/memoria%202022/credito%20y%20captacion/Programa%20Ingresos%20Medios.aspx>
- BANHVI (2024). Memoria anual. Fondo de Garantía y Avales. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/memorias/memoria%202024/gestion%20fonsivi/Fondo%20de%20Garantia%20y%20Avales.aspx>
- Braly-Cartillier, I., & Prado, G. (2020). 5 claves sobre los bonos sociales soberanos del Ecuador. <https://doi.org/10.18235/0002195>
- Blanco Blanco, A., & Volpe, F. (2015). Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe. <https://doi.org/10.18235/0006078>
- CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe & Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (2024). Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe. [https://anuarioviviendalac.com/home/uploads/\(ES\)%20Anuario%20Vivienda%20LAC%202024.pdf](https://anuarioviviendalac.com/home/uploads/(ES)%20Anuario%20Vivienda%20LAC%202024.pdf)
- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, y la Fundación Gestionando Hábitat (2023). Balance y Tendencias de Sector Vivienda: Gestión y desafíos en época de cambios. <https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/balance-y-tendencias-sector-vivienda.pdf>
- Gómez, L. F. & Santander, D. (2024). Distintas Latitudes. Una habitación propia para mujeres latinoamericanas. <https://viviendalatam.distintaslatitudes.net/mujeres>
- Hábitat para la Humanidad Internacional y el Instituto Internacional de medio ambiente y desarrollo (2023) Mejoramientos de vivienda en asentamientos informales - Evaluación del impacto en desarrollo humano. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Home_Equals_launch_report_ESP_II.pdf
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Política Nacional del Hábitat 2020-2040 Ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda. https://www.mivah.go.cr/Documentos/consultas_publicas/Politica-Nacional-del-Habitat-2020-2040.pdf
- ONU Hábitat (abril de 2019). Elementos de una vivienda adecuada. ONU-Hábitat. <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Redacción +COMUNIDAD. (2025). Innova Recoleta: un modelo de alquiler social pionero en Chile. Boletín Ideas & Inspiración. <https://www.mascomunidad.org.ar/innova-recoleta-modelo-alquiler-social-pionero-chile/#:~:text=Desde%202018%2C%20la%20comuna%20chilena,familias%20excluidas%20del%20mercado%20formal>
- Román, M. (2023) Presentación San José Costa Rica. Proyecto de Cooperación Interregional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana 2020-2023. <https://plataformaurbana.cepal.org/sites/default/files/2023-11/Marcela%20Rom%C3%A1n%20-%20Presentaci%C3%B3n%20San%20Jos%C3%A9%20de%20Costa%20Rica.pdf>



Referencias de Imágenes de maquetación

- Maqueta de ciudad (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/46275512-artificial-city-model-featuring-river-trees-and-bridges>
- Bloques de casas de madera (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/68801650-hand-picking-wooden-house-model-from-row-of-houses>
- Casa de madera (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/11845153-concept-of-selling-a-house-a-hand-is-holding-a-model-house-on-a-gray-background-real-estate-agent-offer-house-property-insurance-and-security-affordable-housing-concepts-salesman-person>
- Casa de campo con huerta (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/68045366-young-garden-with-rural-house-and-lush-green-hills-beyond>
- Dos modelos de casa en madera (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/7589498-small-house-design-with-bokeh-background-small-house>
- Vista de dron de ciudad (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/7520347-rural-dwelling-houses-near-the-river>
- Corral de madera y bamboo (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/67610831-bamboo-goat-pen-in-rural-garden-area-of-tasikmalaya-west-java>
- Edificio de apartamentos con enredaderas (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/2381103-one-central-park-vertical-gardens-in-sydney-australia>
- Edificio de apartamentos con ventanas redondas (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/41323374-ai-generated-colorful-building-with-balconies-in-urban-setting>
- Ventana en casa de madera tono amarillo (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/7519196-old-wood-window-wall>
- Ventana en casa de madera (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/6459981-antique-wooden-windows-and-old-wooden-walls-roofs-made-of-galvanized-sheet>
- Maquetas de edificios (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/44791283-real-estate-agent-and-sales-manager-team-analysis-pricing-of-rental-lease-contract-of-sale-purchase-agreement-concerning-mortgage-loan-offer-for-and-house-insurance>
- Estudio de gráficos (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/54019436-carbon-offset-price-report-co2-emission-future-growth-net-zero-waste-in-esg-ethical-sme-office-protect-climate-change-global-warming-social-issues-project-group-of-asia-people-eco-friendly-sdgs-plan>
- Modelos de casa en madera (s.f) [Fotografía]. Vecteezy.
<https://www.vecteezy.com/photo/6694282-man-using-calculator-during-signing-home-contract-documents-contract-agreement-real-estate-buy-and-sale-and-insurance-concepts>



Anexos



Anexo 1- Capítulo 2

Anexo 2.1. Resumen informaciones sobre problemas con abastecimiento agua potable

Figura Anexo 1. Resumen informaciones sobre problemas con abastecimiento agua potable

Nombre y fuente	Fecha	Lugar	Situación
Costa Rica en alerta de otra contaminación de agua por hidrocarburos	03 febrero de 2024	4 cantones: Goicoechea, Turrialba, Tibás y Moravia	En Turrialba: Detección de hidrocarburos en los rangos C16-C34 y C34-C50. Advirtiendo a las comunidades y prohibiendo el consumo, distribuyendo agua en cisternas y haciendo un muestreo cada 24 horas.
EIPais.cr https://www.elpais.cr/2024/02/03/costa-rica-en-alerta-de-otra-contaminacion-de-agua-por-hidrocarburos/			En los 3 cantones restantes: Hubo problemas con la planta potabilizadora del AyA, encontrándose xileno, un hidrocarburo derivado del petróleo
Más de 69 fuentes de agua en Cartago estarían contaminadas	14 octubre de 2024	Cartago: Oreamuno y Alvarado	Fuentes de agua contaminadas, se tomaron muestras de Oreamuno y Alvarado, detectándose contaminadas con metabolitos del fungicida clorotalonil. Algunas de las fuentes ya han estado en clausura por incluso casi 2 años, administrando agua solo por cisternas. Las causas: cultivos, infraestructura y ganadería
EIPais.cr https://www.elpais.cr/2024/10/14/mas-de-69-fuentes-de-agua-en-cartago-estarian-contaminadas/			
Defensoría de los Habitantes declara el 2024 como año de alerta roja por crisis de agua	25 junio de 2024	Nivel Nacional, con mayor porcentaje en la GAM	Faltantes, incumplimiento en horarios de abastecimiento, sumado también, la contaminación del recurso. Los primeros meses del año, se vieron severamente afectados. Se presentaron a la Defensoría de los Habitantes más de
Teletica			

https://www.teletica.com/nacional/defensoria-de-los-habitantes-declara-el-2024-como-ano-de-alerta-roja-por-crisis-de-agua_361861			250 denuncias, de las cuales el 91% provenían de la GAM. El verano afectó al país más que otros años
Falta de lluvias, principal causa de los racionamientos eléctricos que comenzarán este 13 de mayo en Costa Rica	10 mayo de 2024	Costa Rica	Desde julio de 2023 y abril del 2024, el fenómeno del niño volvió a afectar al Pacífico, como en los últimos 30 años. Sin embargo, en este lapso de meses el Caribe presentó una situación atípica pues paso por sequías, afectando al embalse del Arenal que sirve de reservas y el cual un 40% es agua de lluvias, lo que tuvo un impacto a nivel nacional, dándose la necesidad de racionamientos eléctricos a partir de mayo.
CNN			
https://cnnespanol.cnn.com/2024/05/10/falta-lluvias-racionamientos-electricos-costa-rica-orix			
Casi 200 mil personas en Costa Rica no tienen proveedor de servicio de agua: La obtienen por pozo, río, quebrada, nacimiento o lluvia	03 de noviembre de 2024	Costa Rica	Brechas por abstención de agua por otras fuentes. 8 de cada 10 personas sin proveedor de servicio de agua son de zonas rurales, principalmente de la región Central y Huetar Caribe. Se prevé el abastecimiento a un 92% de la población, el 8% restante no tienen un control de calidad sobre el agua potable.
Monumental			
https://www.monumental.co.cr/2024/11/03/casi-200-mil-personas-en-costa-rica-no-tienen-proveedor-de-servicio-de-agua-la-obtienen-por-pozo-rio-quebrada-nacimiento-o-lluvia/			
Vecinos de Crucitas están sin agua por contaminación aparentemente vinculada a minería ilegal	22 febrero de 2023	Crucitas, frontera norte	Algunas fuentes de agua estaban contaminadas con mercurio, lo que provocó el cierre de estas fuentes. Se cree que, por la actividad minera ilegal, se solicitó cuentas al AyA para conocer las medidas a tomar para atender los problemas presentados.
Teletica			
https://www.teletica.com/salud/vecinos-de-crucitas-estan-sin-agua-por-contaminacion-aparentemente-vinculada-a-mineria-ilegal_329687			

CNE lanza campaña para uso responsable del agua	31 enero de 2024	Costa Rica	El CNE promociona, por medio de la campaña “Cada gota cuenta”, los audiovisuales “¡Cerra el bendito tubo!” enfatizando la importancia de hacer un uso adecuado de la racionalización del recurso hídrico, pues desde octubre de 2023 se declaró alerta amarilla nacional por las sequías.
https://www.presidencia.go.cr/noticias/cne-lanza-campana-para-uso-responsable-del-agua			
Fuentes de agua y agroquímicos: ¿Qué ha pasado con la contaminación acuífera en Cartago?	05 diciembre de 2024	Cartago	Desde hace 5 años, en Cartago ha habido rastros de contaminación dentro de las fuentes acuíferas por agroquímicos. Generando el cierre de fuentes y la necesidad de estudios, encontrándose metabolitos, nitritos y clorotalonil (prohibido en el país). La distribución se ha hecho por medio de pickups y cisternas.
Radio 870 UCR			
https://radios.ucr.ac.cr/2024/12/radio-870/agua-cartago/			
Escasez de agua: uno de los grandes retos del país	17 mayo de 2024	Costa Rica	Se destacan los problemas de infraestructura, la crisis climática, los racionamientos y los cortes excesivos de agua que hubo. Sumado a ello, las desigualdades en el acceso al agua por condiciones socioeconómicas y geográficas, además, no se factura un 50% del agua, se estima que 30% se pierde por fugas.
Radio Universidad 96.7			
https://radios.ucr.ac.cr/2024/05/radio-universidad/escasez-de-agua-costarica/			
Grupos sociales protestan contra el Gobierno y la falta de acceso al agua en Costa Rica	24 abril de 2024	Costa Rica	El Bloque Unitario Sindical y Social Costarricense (BUSSCO), organizó la manifestación en la Av. Segunda, en donde personas de las diferentes comunidades de San José, asistieron movilizadas por el descontento en relación con las políticas neoliberales y la falta de acceso al agua potable, pues en el transcurso de los meses se dieron racionamientos y cortes de agua por deficiencias en la infraestructura, incluso por contaminación.
Infobae			
https://www.infobae.com/america/agencias/2024/04/24/grupos-sociales-protestan-contra-el-gobierno-y-la-falta-de-acceso-al-agua-en-costa-rica/			

¿Cómo está la calidad del agua en Costa Rica? Bacterias y contaminantes se encontraron en estas zonas	31 octubre de 2024	Costa Rica	En los últimos 15 años se han encontrado bacterias y contaminantes en diversas zonas del país, bacterias como coliformes y E. Coli, y contaminantes fisicoquímicos como hierro, manganeso, arsénico y sulfatos
La República			
https://www.larepublica.net/noticia/como-esta-la-calidad-del-agua-en-costarica-bacterias-y-contaminantes-se-encontraron-en-estas-zonas			
Abrir el grifo de agua potable en el siglo XXI, una deuda a medio saldar en el Caribe de Costa Rica	17-jul-24	Sarapiquí	En 2024 llega el agua a Los Lirios, después de 12 años que inició el proyecto con el apoyo del Gobierno de España, 8 comunidades ya no dependen de tanques ni pozos, sin embargo, 16 poblados quedaron a
El País			la espera del beneficio, según la Asada equivale a 60.000 personas. Alrededor hay muchas fincas compradas por empresas privadas que extraen agua para la venta.
https://elpais.com/america-futura/2024-07-18/abrir-el-grifo-de-agua-potable-en-el-siglo-xxi-una-deuda-a-medio-saldar-en-el-caribe-de-costarica.html			
Crisis de agua	6 junio de 2024	Costa Rica	Un informe de la Contraloría General indica que el AyA es la institución con peor ejecución de créditos. El 60% de los proyectos que debían concluir en enero de 2024, no finalizaron.
Delfino			En Los Mangos en Alajuelita, se cortó el servicio, no se enviaron cisternas y el CNE no reportó la situación.

https://delfino.cr/2024/06/crisis-de-agua			En Miravalles, se envía una cisterna a 300 familias, una vez por semana. En Santiago de Puriscal, no se puede construir hasta que el Proyecto Orosi 2 se concluya.
Solución a crisis de agua en Guanacaste avanza, pero problemas se resolverán hasta en el 2030	25 julio de 2024	Guanacaste	Los problemas de fugas, falta de infraestructura y la limitada capacidad de otorgar permisos para el servicio de agua seguirán hasta el 2030 que finalice el proyecto “Agua para Bajura”. Muchas casas tienen agua solo por cisternas.
La República			
https://www.larepublica.net/noticia/solucion-a-crisis-de-agua-en-guanacaste-avanza-pero-problemas-se-resolveran-hasta-en-el-2030			
AyA reporta nuevo evento de contaminación por hidrocarburos en planta de Guadalupe	13 septiembre de 2024	Guadalupe	Por medio de equipo de detección automática se detectó una posible contaminación, sin embargo, la planta se cerró de inmediato antes de que llegara a las tuberías que proporcionan agua potable. En los días siguientes se realizaron muestreos a la fuente para conocer el origen de la contaminación
Delfino			
https://delfino.cr/2024/09/aya-reporta-nuevo-evento-de-contaminacion-por-hidrocarburos-en-planta-de-guadalupe			
Fuentes de agua subterránea de la GAM son contaminadas “a través de tanques sépticos”, dice exjercarca del Minae	30 junio de 2024	Costa Rica	Por el programa Nuestra Voz se advierte sobre la contaminación de las fuentes de agua de la GAM, por tanques sépticos. Se identifica un mal manejo de las cuencas y del recurso hídrico. Se promueve una comunicación mayor entre el MINAE y las carteras de Salud, Obras Públicas y Transportes, Agricultura y Ganadería e instituciones autónomas para el manejo de desechos tóxicos, contaminación del agua y manejo de sustancias peligrosas
Amelia Ruedas			
https://ameliarueda.com/noticia/fuentes-agua-gam-contaminadas-tanques-septicos-minae-noticias-costa-rica			

<p>AyA tiene 18 meses para solucionar problema de calcio y magnesio en agua de Colorado de Abangares</p>	<p>31 julio de 2024</p>	<p>Abangares</p>	<p>El agua ha superado los niveles de calcio y magnesio para ser de consumo, usándose solo para lavar ropa, aseo o limpieza de sanitarios. Por medio de un recurso de amparo se dan 18 meses para dar una solución. La nueva planta de Colorado abastece a 2.100, faltando 3.096 personas de cubrir. Estos problemas provienen desde hace 15 años, contemplándose para el 2027 una planta más grande.</p>	
<p>Semanario Universidad</p>				
<p>https://semanariouniversidad.com/pais/aya-tiene-18-meses-para-solucionar-problema-de-calcio-y-magnesio-en-agua-de-colorado-de-abangares/</p>				
<p>Análisis del agua del río Barranca muestran “contaminación severa”, informa AyA</p>	<p>31 julio de 2024</p>	<p>Puntarenas y Esparza.</p>	<p>Un camión derramó agroquímicos Mancozeb, los cuales contaminaron el río y las comunidades aledañas, los resultados indicaron que los niveles de este químico son 2.7 millones de veces más altos del límite permitido. Las consecuencias pueden ir desde irritación de la piel y los ojos, náuseas, vómitos, hasta convulsiones. La empresa no realizó una limpieza correspondiente, lo que podría haber expandido la contaminación.</p>	
<p>Amelia Ruedas</p>				
<p>https://ameliarueda.com/noticia/analisis-agua-rio-barranca-contaminacion-severa-aya-noticias-costa-rica</p>				
<p>10.000 afectados. Crisis de agua en cárceles de Alajuela y Limón</p>	<p>19 julio de 2024</p>	<p>Alajuela y Limón</p>	<p>Familiares de personas privadas de libertad denuncian falta de suministro de agua en cárceles muy pobladas, en donde hay módulos con más de 200 personas. La repetición de agua se ha dado "en estaciones utilizados originalmente para basura", haciéndose una entrega diaria. Se presentaron casos de diarrea y racionamientos de alimentos a causa de la falta de agua.</p>	
<p>La izquierda diario</p>				
<p>https://www.laizquierdadiario.cr/Crisis-de-agua-en-carceles-de-Alajuela-y-Limon</p>				

Hasta un 82% de áreas en “ciudades intermedias” de Costa Rica no registran conexiones de agua potable	20 noviembre de 2024	Ciudad Quesada, Guápiles, Liberia, Limón, Pérez Zeledón, Puntarenas y Turrialba.	En estas ciudades se da una mayor cobertura en los centros, mientras que en las periferias se ve disminuida. Presentándose el acceso al agua potable y el tratamiento de las aguas residuales como problemas relevantes.
Cultura Cr			
https://culturacr.net/ciudades-intermedias-de-costa-rica-agua-potable/			
Crisis hídrica en Turrialba: Municipio quita el agua a diario porque estanques están vacíos	19 abril de 2024	Turrialba	Los vecinos reclaman que llevan 15 días con cortes de agua, de 17 litros por segundo que entraba al tanque, solo están ingresando 6, lo que significa una disminución del 50% de la naciente. La municipalidad advierte de una crisis hídrica, sin embargo, los vecinos comentan que la municipalidad no comunica los horarios de los cortes. En enero 9 mil personas se vieron afectadas por la contaminación del agua con presencia de diésel.
CrHoy			
https://www.crhoy.com/nacionales/crisis-hidrica-en-turrialba-municipio-quita-agua-a-diario-porque-tanques-estan-vacios/			
Ecologistas, académicos y legisladores piden declarar emergencia en el norte de Cartago por contaminación del agua	9 abril de 2024	Cartago	Se solicitó un estado de emergencia en la zona norte de Cartago por la contaminación con agroquímicos que iban a las fuentes de agua y utilizan varias asociaciones Asadas (8 impactadas) en la zona. Se comunicó acerca que 80% de la superficie de las áreas de protección de las nacientes de agua (35 fuentes) para consumo en la Zona Norte de Cartago se hallan con cultivos, construcciones o ganadería.
Semanario Universidad			
https://semanariouniversidad.com/pais/ecologistas-academicos-y-legisladores-piden-declarar-emergencia-en-el-norte-de-cartago-por-contaminacion-del-agua/			
Comunidades de Talamanca sufren escasez de agua	22-jul-23	Caribe sur y Talamanca	Presentan racionamientos de agua, sin disponibilidad de servicios. El informe indica un déficit hídrico, mientras el plan regulador indica que no se requieren inversiones en torno al
Crhoy			

https://www.crhoy.com/nacionales/comunidades-de-talamanca-sufren-escasez-de-agua/			abastecimiento del agua. Además, puede haber presencia de metales como hierro y manganeso
Más de la mitad de los hogares en la Cuenca Binacional del Río Sixaola no tienen acceso al agua potable	14 noviembre de 2023	Talamanca	De los 8 problemas identificados, 5 tienen relación con el agua: Limitaciones de disponibilidad y acceso al agua potable, contaminación por agroquímicos, contaminación de las fuentes de agua superficiales y subterráneas, contaminación del suelo y el agua con residuos sólidos e inundaciones. Según los datos censales de Costa Rica y Panamá el 57% de las viviendas no tienen acceso a agua potable; y en 6 corregimientos de Changuinola el 50% del poblado carece del recurso.
UNDP			
https://www.undp.org/es/costa-rica/comunicados-de-prensa/mas-de-la-mitad-de-los-hogares-en-la-cuenca-binacional-del-rio-sixaola-no-tienen-acceso-al-agua-potable			
"Soluciones" para falta de agua en Hatillo "no están disponibles este momento", admite jerarca de AyA; proyectos verán la luz a partir del 2025	19 marzo de 2023		Juan Manuel Quesada presidente ejecutivo del AyA afirmó que, los proyectos para solucionar las problemáticas con más de 22 años en Hatillo, será hasta 2025. Para corto, pero no inmediato plazo se planea instaurar pozos al sistema local y un tanque para almacenar diez millones de litros de agua.
Amelia Ruedas			
https://ameliarueda.com/noticia/soluciones-falta-agua-hatillo-no-existen-jerarca-aya-proyectos-2025-noticias-costa-rica			
Municipalidad de Palmares y Garabito reclaman falta de alternativas luego de renuncia a crédito existente.	2 octubre de 2023	Palmarés, Garabito, Quepos y Golfito	El Ministerio de Hacienda renunció a un préstamo que iba dirigido al tratamiento de aguas residuales en Palmares, Garabito, Quepos y Golfito. Los municipios de estas comunidades indicaron que no han recibido una alternativa real de parte del Ejecutivo que ofrezca una solución a la problemática y que la noticia de la cancelación fue imprevista. el proyecto acumuló un rezago 30 meses solo la elaboración de diseños, con 0% de ejecución y 0% de desembolso.
Delfino			
https://delfino.cr/2023/10/palmares-y-garabito-piden-soluciones-al-gobierno-por-problemas-de-tratamiento-de-aguas-residuales			

Vecinos de Desamparados muestran lo que trae el agua de los cisternas (da mucho asco)	22 marzo de 2024	Desamparados	Sumado a la falta de agua, la proporcionada por las cisternas se halla presuntamente contaminada. Los vecinos comentan que el agua ha salido café, y en otras ocasiones con gusanos, por lo que han pasado casi dos días sin agua potable y sin abastecimiento de esta.
La Teja			
https://www.lateja.cr/nacional/vecinos-de-desamparados-muestran-lo-que-trae-el/WGUYX66O3JFYJBNIUHOHNVWRXY/story/			
Clínicas de cantones con agua contaminada reportan más de 47 personas con problemas de salud	30-ene-24	Tibás, Moravia y Goicoechea.	La CCSS reporta más de 47 personas por consumo de agua contaminada por hidrocarburos, los síntomas han sido diarreas y dolor abdominal, siendo Goicoechea la zona más afectada. Las medidas indicaban: No consumir agua del grifo, no utilizar el agua para preparar alimentos o bebidas, ni para bañarse, tampoco contacto directo con la piel.
El Observador			No suministrarse agua del grifo a las mascotas.
https://observador.cr/clinicas-de-cantones-con-agua-contaminada-reportan-mas-de-47-personas-con-problemas-de-salud/			

Anexo 2.2. Lista completa de valores de distrito y construcción

Figura Anexo 2. Lista completa de valores de distrito y construcción

Provincia	Cantón	Distrito	Cambio Población (entre censos)	% Vivienda Desocupada	m ² habitacional nuevo	m ² nuevo habitacional / persona
San José	San José	Carmen	57	13,3%	285 848	5 014,9
	San José	Merced	3.547	9,5%	55 869	15,8
	San José	Hospital	6.349	6,0%	70 215	11,1
	San José	Catedral	1.419	11,2%	199 711	140,7
	San José	Zapote	1.005	7,4%	81 130	80,7
	San José	San Francisco de Dos Ríos	1.473	3,9%	56 493	38,4
	San José	Uruca	15.101	2,2%	30 397	2,0
	San José	Mata Redonda	3.178	7,5%	578 804	182,1
	San José	Pavas	12.189	1,8%	476 111	39,1
	San José	Hatillo	9.852	5,7%	180 093	18,3
	San José	San Sebastián	10.157	4,4%	124 218	12,2
	Escazú	Escazú	606	8,7%	143 744	237,2
	Escazú	San Antonio	3.995	6,2%	280 205	70,1
	Escazú	San Rafael	10.390	8,3%	840 401	80,9
	Desamparados	Desamparados	-2.083	7,4%	84 798	-40,7
	Desamparados	San Miguel	6.389	4,4%	80 857	12,7

San José	Desamparados	San Juan de Dios	102	5,2%	33 645	329,9
	Desamparados	San Rafael Arriba	8.746	3,6%	40 310	4,6
	Desamparados	San Antonio	-367	5,7%	29 825	-81,3
	Desamparados	Frailés	339	7,4%	16 763	49,4
	Desamparados	Patarrá	835	4,6%	43 279	51,8
	Desamparados	San Cristóbal	850	13,0%	13 538	15,9
	Desamparados	Rosario	377	9,9%	15 616	41,4
	Desamparados	Damas	300	2,6%	34 412	114,7
	Desamparados	San Rafael Abajo	-1.875	2,9%	37 225	-19,9
	Desamparados	Gravilias	642	4,3%	30 904	48,1
	Desamparados	Los Guido	560	10,1%	78 926	140,9
	Puriscal	Santiago	677	7,2%	66 226	97,8
	Puriscal	Mercedes Sur	1.190	12,3%	40 552	34,1
	Puriscal	Barbacoas	1.412	8,5%	30 157	21,4
	Puriscal	Grifo Alto	388	15,0%	17 488	45,1
	Puriscal	San Rafael	426	9,2%	14 666	34,4
	Puriscal	Candelarita	177	8,0%	6 144	34,7
	Puriscal	Desamparaditos	241	11,6%	12 207	50,7
	Puriscal	San Antonio	1.019	6,4%	19 140	18,8

San José	Puriscal	Chires	-9	18,1%	13 723	-1 524,8
	Tarrazú	San Marcos	681	16,2%	80 127	117,7
	Tarrazú	San Lorenzo	402	28,4%	22 438	55,8
	Tarrazú	San Carlos	447	25,1%	6 774	15,2
	Aserri	Aserri	921	7,3%	84 858	92,1
	Aserri	Tarbaca	402	13,3%	13 997	34,8
	Aserri	Vuelta de Jorco	849	9,7%	27 788	32,7
	Aserri	San Gabriel	241	18,8%	38 074	158,0
	Aserri	Legua	28	14,8%	6 303	225,1
	Aserri	Monterrey	10	11,4%	1 226	122,6
	Aserri	Salitrillos	-755	7,5%	32 787	-43,4
	Mora	Colón	2.642	9,6%	353 706	133,9
	Mora	Guayabo	843	14,5%	21 827	25,9
	Mora	Piedras Negras	277	21,2%	3 029	10,9
	Mora	Picagres	436	10,6%	4 695	10,8
	Mora	Tabarcia	1.856	31,8%	29 640	16,0
	Goicoechea	Guadalupe	250	4,5%	67 495	270,0
	Goicoechea	San Francisco	347	4,0%	11 861	34,2
	Goicoechea	Calle Blancos	-2.090	4,8%	53 541	-25,6

San.José	Goicoechea	Mata de Plátano	5.091	3,3%	312.721	61,4
	Goicoechea	Ipís	5.729	2,9%	69.675	12,2
	Goicoechea	Rancho Redondo	787	6,6%	5.079	6,5
	Goicoechea	Purrál	6.906	7,8%	88.269	12,8
	Santa Ana	Santa Ana	1.866	6,0%	423.109	226,7
	Santa Ana	Salitral	322	6,7%	15.288	47,5
	Santa Ana	Pozos	1.931	9,3%	687.626	356,1
	Santa Ana	Uruca	2.223	6,3%	2.800	1,3
	Santa Ana	Piedades	1.265	10,2%	296.838	234,7
	Santa Ana	Brasil	1.290	5,9%	143.860	111,5
	Alajuelita	Alajuelita	623	5,0%	55.813	89,6
	Alajuelita	San Josecito	-581	3,8%	52.215	-89,9
	Alajuelita	San Antonio	425	9,1%	16.361	38,5
	Alajuelita	Concepción	-1.452	14,3%	21.212	-14,6
	Alajuelita	San Felipe	4.394	9,8%	238.676	54,3
	Coronado	San Isidro	1.752	4,3%	69.192	39,5
	Coronado	San Rafael	965	9,0%	40.820	42,3
	Coronado	Dulce Nombre de Jesús	1.449	4,9%	47.545	32,8
	Coronado	Patalillo	812	3,5%	53.400	65,8

San José	Coronado	Cascajal	1.614	5,6%	38.770	24,0
	Acosta	San Ignacio	1.302	9,3%	53.323	41,0
	Acosta	Guaitil	363	15,8%	14.414	39,7
	Acosta	Palmichal	1.297	8,8%	25.074	19,3
	Acosta	Cangrejal	-	22,8%	8.467	#¡DIV/0!
	Acosta	Sabanillas	-629	34,5%	10.278	-16,3
	Tibás	San Juan	4.233	5,1%	109.962	26,0
	Tibás	Cinco Esquinas	-398	14,0%	73.222	-184,0
	Tibás	Anselmo Llorente	535	10,1%	51.718	96,7
	Tibás	León XIII	3.558	4,8%	10.547	3,0
	Tibás	Colima	1.822	4,2%	6.432	3,5
	Moravia	San Vicente	-1.601	6,3%	245.012	-153,0
	Moravia	San Jerónimo	1.848	5,0%	35.826	19,4
	Moravia	La Trinidad	2.380	4,8%	182.868	76,8
	Montes de Oca	San Pedro	-203	16,0%	345.245	-1 700,7
	Montes de Oca	Sabanilla	937	5,8%	117.971	125,9
	Montes de Oca	Mercedes	-499	12,2%	74.289	-148,9
	Montes de Oca	San Rafael	4.495	6,0%	151.990	33,8
	Turrubares	San Pablo	230	24,6%	18.137	78,9

San José	Turrubares	San Pedro	160	33,7%	11.277	70,5
	Turrubares	San Juan de Mata	54	37,0%	19.595	362,9
	Turrubares	San Luis	-120	42,8%	1.370	-11,4
	Turrubares	Carara	337	17,8%	11.693	34,7
	Dota	Santa María	1.409	17,9%	40.185	28,5
	Dota	Jardín	319	39,3%	10.725	33,6
	Dota	Copey	688	32,1%	16.764	24,4
	Curridabat	Curridabat	1.757	13,9%	288.602	164,3
	Curridabat	Granadilla	2.581	6,3%	403.449	156,3
	Curridabat	Sánchez	1.578	9,5%	327.204	207,4
	Curridabat	Tirrases	-96	18,0%	23.852	-248,5
	Pérez Zeledón	San Isidro de El General	-3	13,0%	351.774	-117 258,1
	Pérez Zeledón	El General	909	14,0%	48.041	52,9
	Pérez Zeledón	Daniel Flores	12.807	8,0%	224.244	17,5
	Pérez Zeledón	Rivas	1.441	17,4%	45.384	31,5
	Pérez Zeledón	San Pedro	1.742	16,1%	63.219	36,3
	Pérez Zeledón	Platanares	-327	18,6%	39.461	-120,7
	Pérez Zeledón	Cajón	2.484	10,1%	80.347	32,3
	Pérez Zeledón	Barú	504	31,8%	49.283	97,8

San José	Pérez Zeledón	Río Nuevo	880	15,2%	20.725	23,6
	Pérez Zeledón	Páramo	878	18,2%	26.790	30,5
	Pérez Zeledón	La Amistad	1.068	15,2%	47.818	44,8
	León Cortés	San Pablo	677	15,0%	26.903	39,7
	León Cortés	San Andrés	220	16,9%	7.356	33,4
	León Cortés	Llano Bonito	-180	29,3%	4.015	-22,3
	León Cortés	San Isidro	-16	24,2%	5.196	-324,8
	León Cortés	Santa Cruz	581	18,5%	9.731	16,7
	León Cortés	San Antonio	71	15,2%	4.395	61,9
Alajuela	Alajuela	Alajuela	1.399	6,5%	244.636	174,9
	Alajuela	San José	6.854	5,8%	325.732	47,5
	Alajuela	Carrizal	1.432	9,5%	35.685	24,9
	Alajuela	San Antonio	-207	6,7%	191.267	-924,0
	Alajuela	Guácima	10.178	8,0%	512.238	50,3
	Alajuela	San Isidro	1.866	12,3%	135.576	72,7
	Alajuela	Sabanilla	2.274	25,1%	28.855	12,7
	Alajuela	San Rafael	28.482	3,3%	557.875	19,6
	Alajuela	Río Segundo	2.018	3,9%	31.162	15,4
	Alajuela	Desamparados	3.673	2,9%	250.637	68,2

Alajuela	Alajuela	Turrúcares	1.946	7,7%	63.788	32,8
	Alajuela	Tambor	4.855	15,0%	134.051	27,6
	Alajuela	Garita	2.019	10,6%	146.593	72,6
	Alajuela	Sarapiquí	468	23,6%	9.196	19,6
	San Ramón	San Ramón	-992	14,0%	37.112	-37,4
	San Ramón	Santiago	2.009	10,6%	75.867	37,8
	San Ramón	San Juan	3.261	7,5%	76.446	23,4
	San Ramón	Piedades Norte	-1.656	13,2%	78.995	-47,7
	San Ramón	Piedades Sur	449	22,4%	31.389	69,9
	San Ramón	San Rafael	1.007	8,4%	67.808	67,3
	San Ramón	San Isidro	1.143	6,7%	47.974	42,0
	San Ramón	Ángeles	1.493	22,7%	61.863	41,4
	San Ramón	Alfaro	1.375	17,0%	84.533	61,5
	San Ramón	Volio	1.469	8,6%	26.653	18,1
	San Ramón	Concepción	719	4,8%	24.627	34,3
	San Ramón	Zapotal	250	6,0%	1.647	6,6
	San Ramón	Peñas Blancas	2.171	22,3%	70.245	32,4
	Grecia	Grecia	-615	4,4%	129.204	-210,1
	Grecia	San Isidro	895	5,1%	54.844	61,3

Alajuela	Grecia	San José	233	11,7%	142.514	611,6
	Grecia	San Roque	2.022	5,9%	84.039	41,6
	Grecia	Tacares	2.162	4,7%	96.253	44,5
	Grecia	Puente de Piedra	3.254	5,4%	267.345	82,2
	Grecia	Bolívar	2.451	6,5%	91.900	37,5
	San Mateo	San Mateo	-13	45,6%	65.600	-5 046,2
	San Mateo	Desmonte	-44	27,6%	5.388	-122,5
	San Mateo	Jesús María	873	38,9%	56.913	65,2
	Atenas	Atenas	272	8,2%	67.934	249,8
	Atenas	Jesús	740	9,1%	52.263	70,6
	Atenas	Mercedes	763	11,9%	41.611	54,5
	Atenas	San Isidro	529	9,7%	16.621	31,4
	Atenas	Concepción	1.558	6,3%	48.978	31,4
	Atenas	San José	545	9,6%	22.500	41,3
	Atenas	Santa Eulalia	544	15,0%	32.251	59,3
	Atenas	Escobal	-4	32,5%	16.566	-4 141,5
	Naranjo	Naranjo	497	8,6%	103.885	209,0
	Naranjo	San Miguel	787	9,2%	43.884	55,8
	Naranjo	San José	44	15,6%	15.205	345,6

Alajuela	Naranjo	Cirrí Sur	573	11,5%	36.358	63,5
	Naranjo	San Jerónimo	719	10,4%	27.113	37,7
	Naranjo	San Juan	334	6,1%	28.845	86,4
	Naranjo	El Rosario	368	10,9%	42.824	116,4
	Naranjo	Palmitos	612	7,0%	18.647	30,5
	Palmares	Palmares	-659	8,4%	24.979	-37,9
	Palmares	Zaragoza	2.234	4,4%	100.859	45,1
	Palmares	Buenos Aires	541	8,3%	62.698	115,9
	Palmares	Santiago	367	4,3%	10.835	29,5
	Palmares	Candelaria	256	6,6%	5.436	21,2
	Palmares	Esquipulas	1.225	6,6%	39.077	31,9
	Palmares	La Granja	468	7,9%	35.842	76,6
	Poás	San Pedro	1.768	4,0%	60.696	34,3
	Poás	San Juan	475	24,5%	41.073	86,5
	Poás	San Rafael	1.985	8,8%	35.347	17,8
	Poás	Carrillos	1.171	3,2%	41.419	35,4
	Poás	Sabana Redonda	1.609	15,5%	36.315	22,6
	Orotina	Orotina	1.216	21,2%	80.066	65,8
	Orotina	El Mastate	359	13,9%	11.252	31,3

Alajuela	Orotina	Hacienda Vieja	147	30,5%	7.407	50,4
	Orotina	Coyolar	1.669	23,3%	55.921	33,5
	Orotina	La Ceiba	485	31,3%	29.495	60,8
	San Carlos	Quesada	4.915	6,7%	291.068	59,2
	San Carlos	Florencia	4.438	13,4%	130.877	29,5
	San Carlos	Buenavista	192	14,0%	1.253	6,5
	San Carlos	Aguas Zarcas	6.325	11,7%	133.069	21,0
	San Carlos	Venecia	2.057	14,4%	50.734	24,7
	San Carlos	Pital	2.941	19,4%	71.534	24,3
	San Carlos	La Fortuna	767	15,7%	177.585	231,5
	San Carlos	La Tigra	2.610	18,7%	33.514	12,8
	San Carlos	La Palmera	5.608	7,8%	47.270	8,4
	San Carlos	Venado	232	18,7%	5.736	24,7
	San Carlos	Cutris	989	15,3%	31.521	31,9
	San Carlos	Monterrey	405	20,9%	16.493	40,7
	San Carlos	Pocosol	3.518	15,1%	78.612	22,3
	Zarcero	Zarcero	751	10,6%	30.397	40,5
	Zarcero	Laguna	370	4,1%	16.050	43,4
	Zarcero	Tapezco	369	4,5%	10.827	29,3

Alajuela	Zarcelero	Guadalupe	324	8,4%	8.403	25,9
	Zarcelero	Palmira	250	1,6%	8.721	34,9
	Zarcelero	Zapote	283	5,7%	2.800	9,9
	Zarcelero	Brisas	601	3,3%	10.796	18,0
	Sarchí	Sarchí Norte	1 166	7,3%	43.036	36,9
	Sarchí	Sarchí Sur	618	16,6%	23.738	38,4
	Sarchí	Toro Amarillo	75	0,0%	7.309	97,5
	Sarchí	San Pedro	728	16,6%	24.662	33,9
	Sarchí	Rodríguez	890	9,7%	25.206	28,3
	Upala	Aguas Claras	709	16,7%	22.500	31,7
	Upala	San José o Pizote	3 742	8,8%	54.009	14,4
	Upala	Bijagua	938	19,8%	32.269	34,4
	Upala	Delicias	2 588	8,8%	20.406	7,9
	Upala	Dos Ríos	1 503	8,1%	12.913	8,6
	Upala	Yolillal	837	18,1%	27.472	32,8
	Upala	Upala	3 091	15,6%	112.869	36,5
	Los Chiles	Los Chiles	7 284	6,5%	52.863	7,3
	Los Chiles	Caño Negro	533	24,7%	5.875	11,0
	Los Chiles	El Amparo	1 849	21,0%	23.553	12,7

Alajuela	Los Chiles	San Jorge	1 300	17,6%	9.983	7,7
	Guatuso	San Rafael	787	19,2%	40.435	51,4
	Guatuso	Buenavista	425	18,5%	20.082	47,3
	Guatuso	Cote	216	23,8%	3.902	18,1
	Guatuso	Katira	1 380	14,7%	23.871	17,3
	Río Cuarto	Río Cuarto	3 344	14,4%	48.224	14,4
Cartago	Cartago	Oriental	-1 149	9,8%	86.839	-75,6
	Cartago	Occidental	773	6,7%	44.747	57,9
	Cartago	Carmen	1 840	5,9%	73.866	40,1
	Cartago	San Nicolás	2 596	7,3%	210.858	81,2
	Cartago	Aguacaliente o San Francisco	562	9,3%	302.574	538,4
	Cartago	Guadalupe o Arenilla	-436	6,8%	73.617	-168,8
	Cartago	Corralillo	2 506	7,3%	36.084	14,4
	Cartago	Tierra Blanca	-468	13,9%	18.089	-38,7
	Cartago	Dulce Nombre	6 011	4,8%	215.722	35,9
	Cartago	Llano Grande	517	14,2%	20.713	40,1
	Cartago	Quebradilla	4 767	13,2%	216.079	45,3
	Paraíso	Santiago	1 148	17,5%	36.039	31,4
	Paraíso	Orosi	256	21,9%	38.157	149,1

Cartago	Paraíso	Cachí	1 468	5,2%	18.883	12,9
	Paraíso	Llanos de Santa Lucía	632	4,0%	91.009	144,0
	Paraíso	Paraíso	4 694	4,9%	208.860	44,5
	La Unión	Tres Ríos	-1 851	5,7%	70.163	-37,9
	La Unión	San Diego	1 094	4,0%	122.985	112,4
	La Unión	San Juan	227	4,6%	276.555	1 218,3
	La Unión	San Rafael	-46	3,2%	97.620	-2 122,2
	La Unión	Concepción	1 240	7,3%	215.793	174,0
	La Unión	Dulce Nombre	-716	1,1%	168.839	-235,8
	La Unión	San Ramón	585	9,7%	84.854	145,0
	La Unión	Río Azul	-393	4,3%	113.772	-289,5
	Jiménez	Juan Viñas	1 881	9,6%	38.240	20,3
	Jiménez	Tucurrique	723	17,3%	31.237	43,2
	Jiménez	Pejibaye	1 437	22,4%	21.548	15,0
	Turrialba	Turrialba	2 940	7,1%	161.995	55,1
	Turrialba	La Suiza	1 231	12,9%	33.279	27,0
	Turrialba	Peralta	240	20,4%	2.158	9,0
	Turrialba	Santa Cruz	1 605	20,9%	18.496	11,5
	Turrialba	Santa Teresita	1 377	14,4%	27.046	19,6

Cartago	Turrialba	Pavones	1 122	17,4%	27.369	24,4
	Turrialba	Tuis	411	16,5%	11.428	27,8
	Turrialba	Tayutic	778	18,5%	16.323	21,0
	Turrialba	Santa Rosa	721	7,1%	28.093	39,0
	Turrialba	Tres Equis	578	13,2%	7.665	13,3
	Turrialba	La Isabel	533	8,6%	14.392	27,0
	Turrialba	Chirripó	913	10,5%	13.623	14,9
	Alvarado	Pacayas	629	7,3%	36.750	58,4
	Alvarado	Cervantes	2 043	11,0%	59.024	28,9
	Alvarado	Capellades	150	8,7%	16.243	108,3
	Oreamuno	San Rafael	1 176	6,4%	195.674	166,4
	Oreamuno	Cot	1 109	6,0%	46.236	41,7
	Oreamuno	Potrero Cerrado	121	11,3%	14.065	116,2
	Oreamuno	Cipreses	587	6,2%	22.574	38,5
	Oreamuno	Santa Rosa	445	2,6%	9.418	21,2
	El Guarco	El Tejar	2 598	6,1%	335.872	129,3
	El Guarco	San Isidro	1 832	16,4%	63.528	34,7
	El Guarco	Tobosi	1 076	4,8%	33.229	30,9
	El Guarco	Patio de Agua	76	11,6%	1.668	21,9

	Heredia	Heredia	-2.011	7,0%	135.332	-67,3
Heredia	Heredia	Mercedes	3.868	4,4%	244.959	63,3
	Heredia	San Francisco	-405	2,7%	235.816	-582,3
	Heredia	Ulloa	6.761	6,6%	954.957	141,2
	Heredia	Varablanca	72	25,3%	5.374	74,6
	Barva	Barva	-578	5,2%	22.790	-39,4
	Barva	San Pablo	1.218	5,3%	56.889	46,7
	Barva	San Roque	1.390	2,0%	59.549	42,8
	Barva	Santa Lucía	1.622	8,4%	55.447	34,2
	Barva	San José de La Montaña	716	6,1%	68.400	95,5
	Barva	San Pedro	2.671	6,5%	93.473	35,0
	Santo Domingo	Santo Domingo	-678	2,7%	23.968	-35,4
	Santo Domingo	San Vicente	646	1,3%	79.167	122,5
	Santo Domingo	San Miguel	1.675	6,3%	192.709	115,1
	Santo Domingo	Paracito	336	8,0%	9.975	29,7
	Santo Domingo	Santo Tomás	1.173	4,0%	207.372	176,8
	Santo Domingo	Santa Rosa	550	12,0%	76.585	139,2
	Santo Domingo	Tures	1.443	1,7%	53.707	37,2
	Santo Domingo	Pará	715	6,6%	23.782	33,3

Heredia	Santa Bárbara	Santa Bárbara	-814	5,8%	25.781	-31,7
	Santa Bárbara	San Pedro	-424	3,1%	33.167	-78,2
	Santa Bárbara	San Juan	1.045	2,3%	129.038	123,5
	Santa Bárbara	Jesús	1.126	6,4%	39.738	35,3
	Santa Bárbara	Santo Domingo	429	21,3%	24.328	56,7
	Santa Bárbara	Purabá	1.528	12,0%	47.318	31,0
	San Rafael	San Rafael	-687	3,7%	63.872	-93,0
	San Rafael	San Josecito	-972	10,8%	98.854	-101,7
	San Rafael	Santiago	-361	4,5%	126.630	-350,8
	San Rafael	Ángeles	2.324	6,9%	208.841	89,9
	San Rafael	Concepción	2.579	6,2%	168.458	65,3
	San Isidro	San Isidro	852	5,6%	180.380	211,7
	San Isidro	San José	475	7,3%	95.861	201,8
	San Isidro	Concepción	512	3,9%	27.411	53,5
	San Isidro	San Francisco	334	3,0%	29.343	87,9
	Belén	San Antonio	1.842	5,2%	144.816	78,6
	Belén	La Ribera	1.654	6,8%	115.044	69,6
	Belén	La Asunción	-1.370	7,5%	62.400	-45,5
	Flores	San Joaquín	632	6,0%	82.849	131,1

Heredia	Flores	Barrantes	1.291	2,1%	190.782	147,8
	Flores	Llorente	66	2,2%	52.558	796,3
	San Pablo	San Pablo	169	5,6%	453.479	2 683,3
	San Pablo	Rincón de Sabanilla	2.020	4,3%	91.264	45,2
	Sarapiquí	Puerto Viejo	3.062	16,8%	61.545	20,1
	Sarapiquí	La Virgen	2.550	26,3%	56.903	22,3
	Sarapiquí	Las Horquetas	3.619	25,2%	194.384	53,7
	Sarapiquí	Llanuras del Gaspar	195	19,9%	2.319	11,9
	Sarapiquí	Cureña	580	24,1%	168	0,3
Guanacaste	Liberia	Liberia	12.540	14,6%	415.028	33,1
	Liberia	Cañas Dulces	1.257	9,2%	14.538	11,6
	Liberia	Mayorga	761	16,9%	5.065	6,7
	Liberia	Nacascolo	1.653	6,8%	115.377	69,8
	Liberia	Curubandé	932	20,5%	28.045	30,1
	Nicoya	Nicoya	8.483	11,9%	143.838	17,0
	Nicoya	Mansión	681	13,9%	24.239	35,6
	Nicoya	San Antonio	1.389	23,5%	45.459	32,7
	Nicoya	Quebrada Honda	741	15,2%	10.307	13,9
	Nicoya	Sámara	24	36,1%	96.487	4 020,3

Guanacaste	Nicoya	Nosara	4.500	13,2%	351.801	78,2
	Nicoya	Belén de Nosarita	-375	24,7%	18.327	-48,9
	Santa Cruz	Santa Cruz	8.090	22,8%	153.478	19,0
	Santa Cruz	Bolsón	751	13,3%	5.152	6,9
	Santa Cruz	Veintisiete de Abril	2.260	25,2%	164.774	72,9
	Santa Cruz	Tempate	2.506	25,3%	200.796	80,1
	Santa Cruz	Cartagena	1.859	14,8%	18.084	9,7
	Santa Cruz	Cuajiniquil	-618	66,1%	67.329	-108,9
	Santa Cruz	Diriá	1.243	25,9%	19.848	16,0
	Santa Cruz	Cabo Velas	414	33,3%	276.528	667,9
	Santa Cruz	Tamarindo	757	27,2%	470.070	621,0
	Bagaces	Bagaces	3.491	14,4%	83.227	23,8
	Bagaces	La Fortuna	-446	22,6%	23.907	-53,6
	Bagaces	Mogote	939	8,0%	26.543	28,3
	Bagaces	Río Naranjo	189	14,6%	6.104	32,3
	Carrillo	Filadelfia	724	19,2%	33.177	45,8
	Carrillo	Palmira	1.375	19,0%	29.140	21,2
	Carrillo	Sardinal	6.187	35,7%	401.759	64,9
	Carrillo	Belén	2.819	24,6%	65.550	23,3

Guanacaste	Cañas	Cañas	2.808	11,7%	116.280	41,4
	Cañas	Palmira	814	15,2%	8.600	10,6
	Cañas	San Miguel	1.046	9,6%	14.997	14,3
	Cañas	Bebedero	676	9,3%	3.087	4,6
	Cañas	Porozal	193	5,8%	703	3,6
	Abangares	Las Juntas	1.853	12,5%	43.071	23,2
	Abangares	Sierra	336	27,2%	13.256	39,5
	Abangares	San Juan	52	38,1%	7.368	141,7
	Abangares	Colorado	1.931	8,4%	31.495	16,3
	Tilarán	Tilarán	742	7,2%	67.795	91,4
	Tilarán	Tronadora	284	10,9%	28.521	100,4
	Tilarán	Santa Rosa	424	15,0%	15.439	36,4
	Tilarán	Líbano	75	23,5%	3.887	51,8
	Tilarán	Tierras Morenas	-63	33,3%	16.306	-258,8
	Tilarán	Arenal	46	31,0%	38.884	845,3
	Tilarán	Quebrada Grande	84	13,3%	11.989	142,7
	Nandayure	Carmona	152	12,1%	16.109	106,0
	Nandayure	Santa Rita	341	14,5%	8.551	25,1
	Nandayure	Zapotal	117	10,5%	31.572	269,8

Guanacaste	Nandayure	San Pablo	148	23,3%	8.476	57,3
	Nandayure	Porvenir	28	24,5%	3.992	142,6
	Nandayure	Bejuco	-33	34,9%	38.379	-1 163,0
	La Cruz	La Cruz	3.244	19,6%	93.956	29,0
	La Cruz	Santa Cecilia	3.011	16,2%	36.358	12,1
	La Cruz	La Garita	1.136	12,7%	6.268	5,5
	La Cruz	Santa Elena	257	16,9%	14.802	57,6
	Hojancha	Hojancha	725	22,6%	47.261	65,2
	Hojancha	Monte Romo	93	23,6%	3.835	41,2
	Hojancha	Puerto Carrillo	190	39,2%	36.935	194,4
	Hojancha	Huacas	19	24,2%	3.393	178,6
Puntarenas	Puntarenas	Puntarenas	-1.682	26,6%	68.247	-40,6
	Puntarenas	Pitahaya	705	10,8%	9.905	14,0
	Puntarenas	Chomes	2.082	17,9%	15.274	7,3
	Puntarenas	Lepanto	2.661	14,8%	36.497	13,7
	Puntarenas	Paquera	3.631	24,8%	107.305	29,6
	Puntarenas	Manzanillo	889	17,6%	2.671	3,0
	Puntarenas	Guacimal	416	22,9%	2.821	6,8
	Puntarenas	Barranca	4.177	11,2%	99.761	23,9

Puntarenas	Puntarenas	Cóbano	2.996	35,9%	392.025	130,8
	Puntarenas	Chacarita	227	11,3%	25.100	110,6
	Puntarenas	Chira	243	15,1%	615	2,5
	Puntarenas	Acapulco	719	21,0%	2.453	3,4
	Puntarenas	El Roble	8.194	12,2%	39.963	4,9
	Puntarenas	Arancibia	189	23,3%	509	2,7
	Esparza	Espíritu Santo	-658	11,1%	76.800	-116,7
	Esparza	Macacona	3.407	16,3%	54.235	15,9
	Esparza	San Rafael	-30	46,5%	30.526	-1 017,5
	Esparza	San Jerónimo	187	37,3%	9.270	49,6
	Esparza	Caldera	3.258	22,8%	57.853	17,8
	Buenos Aires	Buenos Aires	1.556	11,0%	104.688	67,3
	Buenos Aires	Volcán	409	12,9%	25.578	62,5
	Buenos Aires	Potrero Grande	1.494	11,2%	41.184	27,6
	Buenos Aires	Boruca	277	15,1%	8.980	32,4
	Buenos Aires	Pilas	-137	23,6%	6.748	-49,3
	Buenos Aires	Colinas	-48	18,2%	4.944	-103,0
	Buenos Aires	Chánguena	225	7,4%	10.675	47,4
	Buenos Aires	Biolley	435	19,6%	14.898	34,2

Puntarenas	Buenos Aires	Brunka	1.107	10,9%	20.898	18,9
	Montes de Oro	Miramar	1.874	9,7%	51.461	27,5
	Montes de Oro	La Unión	242	27,5%	5.545	22,9
	Montes de Oro	San Isidro	1.329	10,7%	17.826	13,4
	Osa	Puerto Cortés	1.527	26,7%	150.226	98,4
	Osa	Palmar	1.404	21,1%	54.323	38,7
	Osa	Bahía Ballena	1.078	46,4%	332.825	308,7
	Osa	Piedras Blancas	1.586	10,4%	20.308	12,8
	Osa	Sierpe	1.060	16,0%	16.514	15,6
	Quepos	Quepos	1.673	20,3%	216.376	129,3
	Quepos	Savegre	2.055	19,5%	82.123	40,0
	Quepos	Naranjito	1.827	12,0%	43.419	23,8
	Golfito	Golfito	-224	12,8%	42.018	-187,6
	Golfito	Guaycará	2.258	12,0%	74.004	32,8
	Golfito	Pavón	1.047	15,1%	54.471	52,0
	Coto Brus	Sabalito	2.234	18,0%	78.762	35,3
	Coto Brus	Aguabuena	1.710	11,0%	45.404	26,6
	Coto Brus	Limoncito	825	13,6%	23.496	28,5
	Coto Brus	Pittier	255	18,8%	12.290	48,2

Puntarenas	Coto Brus	San Vito	2.874	12,9%	114.070	39,7
	Parrita	Parrita	3.953	33,2%	221.069	55,9
	Corredores	Corredor	1.747	12,9%	73.163	41,9
	Corredores	La Cuesta	1.216	8,7%	27.408	22,5
	Corredores	Canoas	2.905	15,6%	48.138	16,6
	Corredores	Laurel	3.324	5,5%	60.557	18,2
	Garabito	Jacó	5.145	39,1%	554.145	107,7
	Garabito	Tárcoles	4.298	52,5%	186.740	43,4
	Monteverde	Monteverde	1.231	10,1%	54.229	44,1
	Puerto Jiménez	Puerto Jiménez	1.855	13,4%	100.079	54,0
Limón	Limón	Limón	10.442	13,8%	243.760	23,3
	Limón	Valle La Estrella	1.211	17,2%	59.060	48,8
	Limón	Río Blanco	5.044	12,0%	17.192	3,4
	Limón	Matama	5.345	16,1%	36.496	6,8
	Pococí	Guápiles	6.381	11,8%	325.395	51,0
	Pococí	Jiménez	2.232	19,9%	102.595	46,0
	Pococí	Rita	3.274	14,1%	144.461	44,1
	Pococí	Roxana	3.659	9,4%	73.144	20,0
	Pococí	Cariari	3.656	11,6%	184.708	50,5

Limón	Pococí	Colorado	1.156	5,8%	2.693	2,3
	Siquirres	Pacuarito	1.305	14,4%	14.783	11,3
	Siquirres	Florida	198	26,9%	8.106	40,9
	Siquirres	Germania	929	12,7%	9.575	10,3
	Siquirres	El Cairo	844	17,8%	25.502	30,2
	Siquirres	Alegría	1.446	12,6%	29.197	20,2
	Siquirres	Siquirres	2.257	15,9%	108.530	48,1
	Talamanca	Bratsi	4.158	15,6%	51.315	12,3
	Talamanca	Sixaola	5.100	13,9%	33.498	6,6
	Talamanca	Cahuíta	5.170	37,1%	138.282	26,7
	Talamanca	Telire	3.766	19,0%	35.868	9,5
	Matina	Matina	1.975	10,2%	29.759	15,1
	Matina	Batán	4.688	8,5%	67.739	14,4
	Matina	Carrandi	945	9,5%	40.745	43,1
	Guácimo	Guácimo	3.559	12,6%	113.446	31,9
	Guácimo	Mercedes	119	19,2%	4.663	39,2
	Guácimo	Pocora	1.353	25,9%	51.712	38,2
	Guácimo	Río Jiménez	1.640	6,9%	44.904	27,4
	Guácimo	Duacaré	1.669	7,6%	49.817	29,8

Anexo 2- Capítulo 5

A2. Caso del Plan Ordenamiento Territorial de Pérez Zeledón (2022-2024)

A2.1. Antecedentes

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o plan regulador promovido por la Municipalidad de Pérez Zeledón, se realizó mediante el procedimiento Sicop 2022LN-000001-0004611901, una licitación abierta en la que participaron varias empresas, la propuesta técnica y económica seleccionada fue la presentada por FUNDATEC, mediante el Centro de Investigación en Vivienda y Construcción (CIVCO). El área por planificar del cantón es de 1468 km² y no se incluye la zona correspondiente al Territorio Indígena dentro del POT por la normativa asociada.

El trabajo se ejecutó en distintas fases según el pliego de condiciones del contrato y en apego al plan de trabajo avalado por la comisión de Plan Regulador local. El desarrollo de los productos se ajustaba a las observaciones recibidas en el proceso de talleres, socialización ante Concejo Municipal y comisión plan regulador. Mediante SICOP se hizo llegar cada uno de los informes. Los productos entregados y aprobados por la Comisión de Plan Regulador y la Municipalidad a partir de la orden de inicio del 1 de agosto del 2022 y en congruencia con el manual de Planes Reguladores del INVU fueron los siguientes:

- Plan de trabajo y marco metodológico (15 agosto 2022)
- Recopilación y sistematización de datos y elaboración mapa base (15 diciembre 2022)
- Presentación en Concejo Municipal del Diagnóstico Ambiental según Decreto N° 32967-MINAE y resto de legislación aplicable (1 junio 2023)
- Diagnóstico territorial unificado (19 junio 2023)
- Política de desarrollo Urbano y Territorial (31 agosto 2023)
- Mapa de zonificación, reglamentos de desarrollo urbano (20 noviembre 2023)

De forma transversal al avance de cada fase y conforme lo dicta el Manual de Planes reguladores, se realizaron 40 sesiones de talleres en los 12 distritos, se realizaron 3 sesiones con funcionarios municipales, actores locales y concejo municipal. Se registró un total de 834 asistentes en las etapas de los talleres correspondientes a diagnóstico, política y zonificación.

En los meses de noviembre 2023 a marzo 2024, se atendieron diferentes consultas de los grupos locales, se recibieron observaciones a la zonificación y reglamentos. Todas estas observaciones fueron sistematizadas y consolidadas para su respuesta por parte del equipo planificador con la finalidad que la Municipalidad pudiera difundir y aclarar antes de la audiencia pública convocada para el 4 de abril 2024. *(En la sección 3 se detallan las principales observaciones de este proceso.)*

Casi de forma paralela al proceso de elección de alcaldías e inicio del nuevo periodo de representantes políticos locales - *meses de febrero 2024 a junio 2024*- se organizaron grupos locales y se realizaron diferentes intervenciones en sesiones de concejo, manifestaciones en contra del POT y se bloqueó la audiencia pública convocada para el martes 4 de abril del 2024. Hubo tensiones, brotes de violencia y obstruyen sesiones de Concejo Municipal hasta que el tema de POT no forme parte de la agenda local.

El POT sufrió un revés institucional en una de las fases clave: la audiencia pública, que no pudo realizarse debido a estas presiones organizadas de actores locales.

Desde la perspectiva del equipo planificador, estas presiones no se basaron en objeciones técnicas verificadas, sino en el temor a perder derechos de desarrollo producto de campañas de desinformación o disminuir la rentabilidad del suelo, lo que evidencia:

- Falta de comprensión del objetivo del POT como instrumento de interés colectivo.
- Débil respaldo político institucional para defender el proceso técnico.
- Ausencia de mecanismos normativos que regulen y filtren las observaciones ciudadanas en función de su aporte al bien común.

El informe de estrategia de seguimiento entregado en diciembre del año 2023 y el informe preliminar final (marzo 2024) no fueron aprobados luego del proceso fallido de audiencia pública y con el cambio de Concejo Municipal a partir de mayo 2024. Entre los meses de abril a julio 2024, la comunicación con el gobierno local por parte del equipo planificador y de FUNDATEC se centró sobre imposibilidad material de cumplir con la fase del informe final y trámite ante instituciones. Los oficios para definir las acciones a seguir no se atendieron por parte del gobierno local, entre las partes se planteó la posibilidad de suspender el contrato. Con los nuevos jefes del Concejo Municipal no se conformó ni brindó seguimiento a la comisión de plan regulador y el contrato venció en julio 2024 dando paso a un proceso judicial principalmente por los incumplimientos del parte del gobierno local.

A2.2. Valoración técnica del POT

El POT de Pérez Zeledón se elaboró con el objetivo de orientar el desarrollo cantonal bajo criterios de sostenibilidad, ordenamiento racional del territorio, protección de recursos naturales y consolidación de centralidades urbanas. En este marco, la política urbana territorial buscó:

- Regular el crecimiento disperso y fragmentado.
- Proteger zonas de valor ecológico, hídrico y paisajístico.
- Establecer un modelo de ocupación del suelo con enfoque en centralidades.

- Integrar criterios de riesgos naturales, capacidad de soporte y servicios públicos.

Fortalezas:

- **Rigor metodológico:** El POT incorpora estudios detallados sobre usos del suelo, estructura ecológica, amenazas naturales, centralidades urbanas y servicios. Se apoya en cartografía precisa, datos ambientales actualizados y técnicas de diagnóstico multiescalar. Con la información más actualizada existente y levantamiento en campo.
- **Articulación con las políticas urbanas, de riesgo, ambientales y agendas urbanas internacionales:** Está alineado con la visión territorial y los ejes estratégicos de la Política de Desarrollo Urbano Territorial de Pérez Zeledón, lo que otorga coherencia a mediano y largo plazo.
- **Enfoque ecosistémico:** Propone categorías de uso que protegen zonas de alta fragilidad ambiental, fuentes de agua, corredores biológicos y áreas de amenaza geológica, lo cual fortalece el principio de prevención y sostenibilidad.
- **Jerarquización de centralidades:** Establece una lógica territorial policéntrica, diferenciando núcleos urbanos según jerarquías funcionales y potencial de consolidación.

Debilidades:

- **Insuficiente lectura socio-política del territorio:** se minimiza o desestima las motivaciones sociales o históricas que pudieron explicar la resistencia. No profundiza en los factores estructurales de desconfianza institucional, desinformación, ni en el rol de la informalidad en el acceso a tierra en zonas rurales.
- **Fallas en la estrategia comunicacional y participativa:** Durante el proceso se reconoce una “baja apropiación municipal”, poco recurso técnico en el equipo municipal y una comunicación débil. No se analizan con suficiente detalle las brechas entre el lenguaje técnico y la comprensión ciudadana, ni se presentaron ejemplos de materiales pedagógicos o mecanismos de diálogo efectivo.
- **Enfoque tecnocrático y poco autocrítico en algunos pasajes:** En varias etapas del proceso de formulación del POT se utiliza un tono que puede leerse como defensivo o descalificador frente a las observaciones. Esto corre el riesgo de reducir la legitimidad de la participación y de no reconocer errores o áreas perfectibles del proceso técnico mismo (por ejemplo, posibles rigideces en la zonificación, errores de delimitación o falta de flexibilidad normativa).

A2. 3. Tensiones con actores locales

La propuesta del POT fue vista por algunos grupos como una amenaza a sus derechos o aspiraciones de uso de la tierra. Esto se reflejó en observaciones como:

- Solicitudes para reclasificar zonas rurales a urbanas.
- Reclamos sobre limitaciones a fraccionamientos y construcción en pendientes.
- Peticiones para eliminar zonas de protección ambiental o cambiar categorías de uso.

Estas tensiones no fueron producto de errores técnicos del diagnóstico o propuesta, sino de una debilidad estructural del marco institucional, que no otorga respaldo suficiente a los procesos de planificación frente a presiones particulares. Aunado a debilidades de comunicación del proceso por parte de la dirección del proyecto y comisión local. Además, un cierre de la etapa de propuestas en paralelo al proceso de elección alcaldía y Concejo Municipal y la convocatoria a una audiencia pública a un mes de cambio de jerarcas y representantes políticos locales.

Recuento observaciones recibidas en el espacio previo a audiencia - sistematizadas por temas:

- Énfasis en las zonas de protección de la biodiversidad, amortiguamiento, zonas turísticas, agrícolas, urbanas y mixtas. Adicionalmente, se repiten observaciones en materia de restricciones urbanísticas, traslape o conflictos de usos, propiedades públicas y tramitología.
- Las zonificaciones de protección de la biodiversidad y amortiguamiento de áreas protegidas son las que concentran la mayor cantidad de observaciones. Sobre estas, se ofrecen respuestas referentes a los procedimientos de delimitación y designación de las zonas, y se realizan algunas modificaciones sobre el parcelamiento mínimo y porcentajes de cobertura de ambas zonas. El equipo consultante debe reiterar y respaldar su afán de proteger los ecosistemas y recursos boscosos del cantón para la protección de la biodiversidad y la resiliencia climática como medidas clave para el bienestar integral de la población. En esta materia la escala es crucial, por lo que se debe procurar la conservación de extensiones considerables de bosque para habilitar la adaptación y mitigación al cambio climático. Sin estabilidad climática ni servicios ecosistémicos se imposibilita la producción agrícola y turística sostenible en el tiempo.
- El POT no es retroactivo, por lo que las áreas que ya cuentan con tamaños inferiores a la parcelación son predios que no sufrirán afectaciones. Lo anterior aplica para todas las zonas del Plan. Las parcelas que ya contaban con usos de suelo distintos a los propuestos por el POT podrían seguir con el uso sin ningún perjuicio. Como se menciona en las observaciones, se incluyó un artículo para prever situaciones relacionadas con dudas sobre la cobertura del suelo correspondiente.

- En varias de las observaciones recibidas se emplean argumentos del tipo “por los últimos años así ha funcionado en el cantón”. Ante esto debe señalarse que un uso que haya ocurrido históricamente no le da justificación técnica ante políticas públicas para la integridad ambiental y la sostenibilidad social y económica. El POT procura atender estas necesidades por medio de la protección ambiental y el balance en usos y actividades que proponen sus diferentes reglamentos. Entre estas justificaciones técnicas, se cita la Ley Forestal y su definición de bosque bajo el parámetro de extensiones de dos hectáreas. Esta se toma como lineamiento técnico para la definición de parcelamientos en las zonas de proyección de la biodiversidad y amortiguamiento.
- Muchas de las observaciones recibidas no aplican dentro de las competencias de un POT, entre ellas las observaciones hechas a territorios indígenas y zonas de protección de cuerpos de agua, mismas que se regulan con normativa de escala nacional.
- Para los señalamientos realizados sobre zonas de riesgo, se señala la necesidad de revisión mediante estudios técnicos específicos.
- Con respecto a las observaciones sobre los cuadrantes urbanos, fraccionamientos y urbanizaciones, el equipo consultor resalta su afán de apegarse a los criterios técnicos y normativos del INVU como autoridad técnica en la materia y revisor del POT. Lo anterior no solo obedece a un orden jurídico adecuado, sino que procura la eficiencia y consistencia tramitológica y regulatoria dado que el mismo INVU revisará y aprobará futuras propuestas de urbanización y fraccionamiento cuyo planteamiento debe obedecer a los requerimientos normativos nacionales y del propio POT cantonal.

A2.4. Limitaciones observadas

- **Desconexión entre política urbana y expectativas ciudadanas:** Muchos sectores interpretaron la zonificación propuesta como restrictiva, especialmente en áreas que históricamente no han contado con regulación.
- **Baja apropiación municipal previa a la etapa participativa:** Faltó una estrategia más fuerte de comunicación y validación interna con autoridades municipales y actores clave antes del proceso de consulta.
- **Falta de articulación explícita con planes sectoriales:** No se establecieron mecanismos claros de vinculación con políticas de vivienda, agua, movilidad o infraestructura social.
- **Instrumentos financieros ausentes:** La política urbana no estuvo acompañada de un planteamiento de inversiones o incentivos para lograr su implementación progresiva.
- La fase de observaciones ciudadanas al POT no fue suficientemente articulada con las fases previas aprobadas, provocando fricciones entre la visión estratégica y presiones individuales.

A2.5. La contradicción entre interés colectivo y presión sectorial

El caso de Pérez Zeledón evidencia un patrón que se repite en muchos cantones del país:

- La etapa de consulta pública y presentación del POT genera una avalancha de observaciones, muchas de las cuales no buscan mejorar el instrumento, sino modificarlo para defender intereses individuales o gremiales. Mientras que la convocatoria a sesiones de trabajo en las etapas de diagnóstico, política, desarrollo propuestas cuentan con una asistencia promedio de 20 personas.
- Estas observaciones se centran mayoritariamente en temas de zonificación, restricciones urbanísticas y usos del suelo, con un claro objetivo: flexibilizar normas para facilitar parcelamientos, proyectos inmobiliarios, desarrollo turístico o especulación sobre tierra rural.
- Algunas observaciones, además de ser técnicamente débiles o no pertinentes, cuestionan la legalidad o legitimidad del proceso, creando “ruido” institucional y retrasos injustificados.
- Se frenan los instrumentos de planificación por interés económico en fraccionamientos. Uno de los principales puntos de conflicto fue la limitación a la segregación de tierras rurales, establecida en el POT para evitar el fraccionamiento indiscriminado y la urbanización informal.
- Topógrafos y tramitadores de planos protestaron abiertamente, ya que este control afecta directamente su actividad comercial —en muchos casos sin un enfoque de desarrollo urbano planificado ni de sostenibilidad ambiental.
- Las observaciones recibidas no fueron acompañadas de estudios de impacto ambiental, urbano o socioeconómico alternativos.
- Ni los grupos de presión ni los actores individuales que presentaron oposición aportaron modelos de desarrollo territorial viables, que permitieran un diálogo técnico.
- En su lugar, el enfoque fue principalmente defensivo, buscando mantener el *statu quo* del mercado de tierras.

- **Dilación institucional:** El análisis detallado de cientos de observaciones consume recursos técnicos y tiempo, alargando los cronogramas de aprobación hasta 1–2 años adicionales.
- **Deslegitimación del proceso técnico:** El volumen y tono de algunas observaciones puede desviar la atención del análisis técnico y empujar a equipos consultores o municipios a realizar ajustes injustificados.
- **Politización local:** Grupos organizados y actores políticos utilizan las observaciones como plataforma de presión, debilitando la gobernanza municipal.
- **Aprobaciones condicionadas o congeladas:** En algunos casos, las autoridades locales postergan o paralizan la aprobación del plan por miedo a conflictos o desgaste político.

- **Desnaturalización del instrumento:** Las modificaciones resultantes terminan, en ocasiones, eliminando componentes estratégicos del plan (protección ambiental, estructura urbana, control de expansión), reduciendo su valor técnico y transformador.

A2.6. El caso como síntoma del sistema y lecciones aprendidas

Este episodio no es un caso aislado. Revela las vulnerabilidades estructurales del sistema de planificación urbana en Costa Rica:

Figura Anexo 3. Valoración de factores del sistema de planificación urbana en Costa Rica

Factor	Valoración
Legitimidad técnica del POT	Alta, respaldada por criterios ambientales, funcionales y de ordenamiento. Acompañamiento del proceso de diagnóstico, política, reglamentos por parte de la UCTOOT del INVU
Legitimidad política e institucional	Frágil; no hubo defensa pública coordinada desde el gobierno local o nacional.
Gobernanza participativa	Asimétrica: actores con intereses particulares logran desbalancear el proceso.
Marco legal	Insuficiente: no existen mecanismos de protección frente a la captura del proceso participativo o defensa de zonas que son sumideros de carbono.
Continuidad institucional	Amenazada por coyunturas políticas y falta de blindaje técnico del instrumento.

Lecciones aprendidas

a) Fortalecer el marco normativo del proceso participativo

- Establecer en el Manual de Planes Reguladores del INVU o mediante decreto una tipología y filtro técnico-jurídico de observaciones, diferenciando entre:
 - Observaciones técnicas justificadas.
 - Observaciones no pertinentes (fuera del alcance del PR).
 - Observaciones de interés exclusivamente privado sin justificación técnica.
- Reforzar legalmente que la participación no es vinculante, sino orientativa, y que las modificaciones deben justificarse en criterios técnicos, ambientales y de interés colectivo.

b) Profesionalizar la etapa de respuesta a observaciones

- Exigir que los consultores incorporen un anexo técnico normativo con respuestas diferenciadas y justificadas.
- Incorporar representantes institucionales (INVU, SETENA, CFIA, IFAM, MIVAH) como garantes del proceso para respaldar técnica y jurídicamente las decisiones.
- Establecer un protocolo nacional con formatos gráficos y normativos que faciliten la comunicación efectiva de las respuestas y eviten interpretaciones erróneas.

c) Reconocer y gestionar la influencia de actores económicos organizados

- Identificar desde el inicio los principales gremios o actores que tendrán mayor interés en el proceso (colegios profesionales, cámaras productivas, asociaciones de propietarios) y establecer mesas de trabajo técnicas previas para anticipar conflictos.
- Hacer públicas todas las observaciones y respuestas para promover la transparencia y evitar presiones individuales fuera del proceso oficial.

d) Estrategia de gobernanza municipal

A nivel local, se recomienda a los gobiernos municipales:

- Adoptar una postura clara en defensa del bien común. No ceder ante presiones particulares cuando las decisiones están respaldadas técnicamente.
- Incorporar en el acta de aprobación del plan regulador una sección que resuma las justificaciones y decisiones clave, reforzando su legitimidad.
- Establecer alianzas con actores externos (universidades, colegios profesionales, ONGs, instituciones nacionales) para reforzar la gobernanza del proceso y la defensa pública del plan

