



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

PPA

Programa de Posgrado en
Arquitectura



Balance y Tendencias | 2025 del Sector Vivienda



Ciudad,
Vivienda y
Asentamientos Informales







Presentación

Siguiendo con el compromiso asumido desde hace ya más de un quinquenio, presentamos el sexto informe del Balance y Tendencias del Sector Vivienda. Una vez más se realiza esta investigación para compartir el producto del esfuerzo de todas las personas que lo hacen posible. En ese sentido, agradecemos a las y los autores y sus colaboradores por sus respectivos aportes; al equipo de revisión y diagramación, que da forma a las ideas que tratamos de comunicar; y a quienes nos apoyan desde el anonimato en las labores necesarias, importantes e imprescindibles para sacar adelante este trabajo.

También agradecemos a las instituciones y personas que hacen posible contar con los recursos necesarios para llevar a cabo esta tarea tan relevante, ya sea mediante aportes económicos, trabajo, ideas u observaciones.

Nos llena de satisfacción, de parte del Comité Coordinador, contar con el apoyo y las contribuciones de nuestras universidades, la Universidad de Costa Rica y el Tecnológico de Costa Rica, así como de la organización internacional Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe.

Compartimos este nuevo Balance, que como en sus versiones anteriores permite conocer aspectos relacionados con la vivienda y los asentamientos humanos, sus problemas, pero también sus avances, logros e inquietudes. El desarrollo urbano, la dinámica de nuestras ciudades y, sobre todo, las condiciones de vida de las y los pobladores se abordan desde diferentes perspectivas: el entorno económico que enmarca al sector, la producción y el uso real de la vivienda de interés social, el acceso al crédito para la vivienda, la relación entre el suelo urbano y la asequibilidad, los asentamientos informales y la mirada de las nuevas autoridades del sector sobre la administración 2026-2030.



El Balance de este año cuenta además con varias contribuciones especiales. Una de ellas, sobre la dinámica de los tugurios, lleva un nombre sugerente: Asentamientos Informales de tugurio; génesis y cotidianidad. Relacionado con este tema y con el momento actual (en el que la región latinoamericana ha sufrido el impacto de varios terremotos), el Centro de Investigación en Vivienda y Construcción del Tecnológico de Costa Rica comparte una propuesta, aún en desarrollo, para crear una tipología de asentamientos a partir de sus vulnerabilidades y así favorecer la gestión del riesgo.

Hábitat para la Humanidad, por medio de su contribución al Balance, comparte la experiencia de la iniciativa “100 mil pisos para jugar”, que desarrolla en la mayoría de los países de América Latina y el Caribe. Los resultados son reveladores sobre lo que el mejoramiento de un solo componente de la vivienda (el piso) puede significar para la salud, la educación y la economía del hogar.

Con el patrocinio de:





Autores

Grupo de coordinación del proyecto 2025:

Franklin Solano Castro
Minor Rodríguez Rojas
Dania Chavarría Núñez

Diagramación de Documento:

María Fernanda Muñoz Porras
María del Mar Soto Cedeño

Autores de los Capítulos:

José Luis Arce Duran
Franklin Solano Castro
Marcial Rivera Rodríguez
Xinia Arguedas Solis
Marcela Román Forastelli
Eduardo Pérez Molina
Tomás Martínez Baldares
Alejandro Jiménez Elizondo
Minor Rodríguez Rojas
Dania Chavarría Núñez

Apoyo Logístico:

Maritza Castro Muñoz.

Comunicación:

Karen Castro

Colaboradores:

Jairo Aguilar Arias
Valeria Coto Méndez

Portada:

Obra "La ruralización de la ciudad" Autor Rafael García, propiedad del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Equipo de Edición:

María Angélica Bernal Pedraza



Reseña de Autores

José Luis Arce Durán

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, en el área de análisis macroeconómico y financiero, y de consultoría de FCS Capital. Profesor de Economía en Lead University y en la Universidad de Costa Rica.

Franklin Solano Castro

Sociólogo, Universidad de Costa Rica (UCR), y M.Sc., FLACSO. Investigador y consultor en temas de vivienda, asentamientos humanos, urbanismo y ambiente, con más de 30 años de trabajo en Costa Rica y otros países de Centroamérica y Sudamérica.

Marcial Rivera Rodríguez

Ingeniero en Construcción; jefe del Departamento de Investigación y Análisis del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

Xinia Arguedas Solís

Máster en Administración de Empresas (MBA), con énfasis en Banca y Finanzas. Gerente de Operaciones y consultora de Vincular CR, SRL. Experiencia en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sector inmobiliario, acceso al crédito e implementación y fiscalización de la Variable Social en proyectos de vivienda.

Marcela Román Forastelli

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

Eduardo Pérez Molina

Ingeniero civil. Docente e investigador en la Escuela de Ingeniería y ProDUS, Universidad de Costa Rica.



Tomás Martínez Baldares

Arquitecto (Pontificia Universidad Javeriana, Colombia, 1996), Máster en Diseño Urbano (Universidad de Costa Rica, 2001) y Máster en Alta Dirección de Empresas (Universidad Rey Juan Carlos, España, 2017). Profesor de la Maestría en Diseño y Construcción Sostenible del TEC y Profesor Asociado en la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del TEC, Investigador Consolidado TEC. Consultor nacional e internacional en proyectos urbanos y de vivienda. Ex presidente ejecutivo del INVU (2018–2020) y de AyA (2021–2022).

Alejandro Jiménez Elizondo

Arquitecto de la Universidad de Costa Rica (UCR), con especialización en urbanismo y planificación territorial por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM). Asesor y consultor en planificación urbana, ordenamiento territorial y vivienda, con experiencia en investigación aplicada sobre desarrollo urbano y gestión sostenible del hábitat.

Minor Rodríguez Rojas

Licenciado en Ingeniería en Construcción y Máster en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas, Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC). En 1999 realizó un Posgrado en Administración de la Construcción y en 2006 un Posgrado Shelter Design & Development Certificate, ambos en la Universidad de Lund, Suecia. Realizó también el programa de Alta Gerencia y el programa de Liderazgo de Habilidades Gerenciales, ambos en INCAE, Costa Rica.

Dania Chavarría Núñez

Licenciatura en Arquitectura, Universidad de Costa Rica; Maestría en Diseño Urbano y Maestría en Vivienda y Equipamiento Social del Posgrado en Arquitectura, UCR. Docente e investigadora de la Escuela de Arquitectura (UCR) desde el año 2010. Directora del Posgrado en Arquitectura UCR, actual Presidenta de la Junta Directiva del Colegio de Arquitectos de Costa Rica, y ex directora de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), 2015-2022.



Agradecimientos

En esta sexta edición del informe, agradecemos a todas las personas que desde las tres instancias coordinadoras y organizadoras de esta investigación: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, y Gestionando Hábitat, 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: Hábitat para la Humanidad, Grupo Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Grupo Mutual, CRDC Materials, Asociación Centroamericana de la Vivienda (ACENVI), y Vincular.

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

Al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos por todo su apoyo y por ser la sede para la presentación del presente Balance.

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

Al Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, por su apoyo al desarrollo del Balance mediante sus aportes en la dirección de este.

Al Instituto Tecnológico de Costa Rica, por el aporte y contribución.

A Hábitat para la Humanidad LAC, por el aporte y contribución.

Al sociólogo José Gabriel Román, por el aporte y contribución.

Siglas y Acrónimos

ABC	Ahorro, bono y crédito
ACENVI	Asociación Centroamericana de la Vivienda
ANDE	Asociación Nacional de Educadores
APP	Alianzas público-privadas
ASADA	Asociación administradora de los sistemas de acueductos y alcantarillados comunales
ASePANDUIT	Asociación Solidarista de Empleados de Panduit
AyA	Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
BAC	BAC Credomatic
BAECS	Bandera Azul de Construcción Sostenible
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
BCR	Banco de Costa Rica
BFV	Bono familiar de vivienda
BLS	Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos (Bureau of Labor Statistics)
BNCR	Banco Nacional de Costa Rica
BPDC	Banco Popular y de Desarrollo Comunal
CCSS	Caja Costarricense de Seguro Social
CEN	Centros de Educación y Nutrición
CENFI	Centro de Estudios del Negocio Financiero e Inmobiliario
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construcción
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
CGR	Contraloría General de la República
CINAI	Centros Infantiles de Nutrición y Atención Integral
CIVCO	Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción
CLACSO	Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales
CNE	Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias
CONARE	Consejo Nacional de Rectores
CONASSIF	Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero
DC	Déficit cuantitativo



DCA	Déficit cualitativo alternativo
DCT	Déficit cualitativo tradicional
DH	Déficit habitacional
DHA	Déficit habitacional alternativo
DHT	Déficit habitacional tradicional
DVAH	Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos
EBAIS	Equipos Básicos de Atención Integral en Salud
ENAH	Encuesta Nacional de Hogares
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
FAVI	Fondo de Avalos para Vivienda
FEVI	Fondo Especial de Vivienda
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
FMI	Fondo Monetario Internacional
FN	Faltante natural de viviendas
FODESAF	Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares
FOMC	Comité Federal de Mercado Abierto de Estados Unidos (Federal Open Market Committee)
FONAVI	Fondo Nacional de Vivienda
FONAVI-CM	Fondo Nacional de Vivienda de Clase Media
FOSUVI	Fondo de Subsidios para la Vivienda
FUPROVI	Fundación Promotora de Vivienda
GAM	Gran Área Metropolitana
ICCV	Índice Cantonal de Construcción de Vivienda
ICT	Instituto Costarricense de Turismo
IFAM	Instituto de Fomento y Asesoría Municipal
IMAE	Índice Mensual de Actividad Económica
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
INCAE	Instituto Centroamericano de Administración de Empresas
INDER	Instituto de Desarrollo Rural
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
IPC	Índice de precios al consumidor
IPCC	Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático



IPVH	Índice de Prioridad Habitacional en el Programa de Gobierno
ISFL	Instituciones sin fines de lucro
MIDEPLAN	Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MONEX	Mercado de Monedas Extranjeras
MUCAP	Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
NAU	Nueva Agenda Urbana
NVN	Necesidad de vivienda nueva
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
OMS	Organización Mundial de la Salud
ONU	Organización de las Naciones Unidas
ONU-Hábitat	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
OPS	Organización Panamericana de la Salud
PEN	Programa Estado de la Nación
PIB	Producto interno bruto
PLN	Partido Liberación Nacional
PNUMA	Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente
PPSO	Partido Pueblo Soberano
PROCOMER	Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica
PUSC	Partido Unidad Social Cristiana
RAMT	Reparación, ampliación, mejoras y terminación
RISE	Proyecto San José RISE: Rehabilitación Inmobiliaria del Centro Histórico de San José
RNAI	Registro Nacional de Asentamientos Informales
SAP	Sistema de Ahorro y Préstamo
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SICOP	Sistema Integrado de Compras Públicas
SIG	Sistemas de información geográfica
SINIRUBE	Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado
SIPAI	Sistema para la Priorización de Asentamientos Informales



SNIT	Sistema Nacional de Información Territorial
SUGEF	Superintendencia General de Entidades Financieras
TBP	Tasa básica pasiva
TEC	Tecnológico de Costa Rica
TSE	Tribunal Supremo de Elecciones
UCR	Universidad de Costa Rica
UNDRR	Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres
UPM	Universidad Politécnica de Madrid
VIO	Viviendas individuales ocupadas
WTI	West Texas Intermediate
ZAC	Zona de desarrollo concertado (zone d'aménagement concerté)



Índice General

Presentación	3
Con el patrocinio de:.....	5
Autores	6
Reseña de Autores	7
Agradecimientos	9
Siglas y Acrónimos	10
Índice General.....	15
Índice de Figuras	20
Introducción General	24

Capítulo 1. Costa Rica: contexto macroeconómico y su impacto en el sector vivienda	29
I. Introducción.....	29
1.1.Contexto económico global: el shock petrolero sustituye a la incertidumbre comercial como principal riesgo externo	29
1.2.....De la deflación al rebrote: el shock petrolero comienza a reflejarse en los precios internos	30
1.3.Un mercado cambiario superavitario intensificó las presiones a la apreciación, pese al shock petrolero	32
1.4.Las condiciones monetarias y crediticias se mantuvieron holgadas, pero el shock externo agotó los espacios para nuevas reducciones de tasas ...	35
Referencias bibliográficas.....	44

Capítulo 2. Vivienda de interés social: déficit, construcción y uso	47
Parte 2.1. Indicadores de vivienda.....	47
2.1.1 Déficit habitacional.....	47
2.1.2 Estadísticas de la construcción.....	53
2.1.3 Bonos Familiares de Vivienda.....	61
Introducción.....	66
Ampliaciones típicas en viviendas de interés social.....	66
2.2.1 Metodología y determinación de las ampliaciones	67
2.2.2 Tendencias en dimensiones y tipologías de ampliación.....	67
2.2.3 Dinámicas del habitar y riesgos técnicos asociados	69

2.1. Nota metodológica:	76
Índice de Construcción Cantonal de Vivienda (ICCV) 2022–2025	76
Referencias bibliográficas.....	79

Capítulo 3. Crédito para vivienda: barreras de acceso	82
3.1. Introducción.....	83
3.1.1 Objetivos del capítulo	84
3.1.2 Alcance del análisis	85
3.2. El contexto de la demanda: quiénes son los hogares en alquiler.....	86
3.2.1 Hogares en alquiler como grupo de referencia.....	87
3.3. Marco institucional: el SFNV y las entidades autorizadas	88
3.4. Oferta de crédito: panorama por segmento.....	89
3.5. Análisis de barreras: oferta, demanda y exclusión.....	90
3.5.1 Barrera 1: la liquidez inicial.....	91
3.5.2 Barrera 2: la capacidad de pago	93
3.5.3 Barrera 3: la elegibilidad y documentación	100
3.5.4 Barrera 4: la tramitología del crédito.....	100
3.5.5 El perfil de acceso efectivo	101
3.5.6 Las barreras frente a la caracterización de los hogares en alquiler .	102
3.6. Conclusiones	104
Referencias bibliográficas.....	106

Capítulo 4. Ciudad, suelo y asequibilidad de la vivienda	113
Parte 4.1. Retos para estimar la asequibilidad a la vivienda en Costa Rica: una aproximación al caso de la GAM.....	113
Introducción.....	113
4.1.1 Estructura del gasto en vivienda de los hogares en Costa Rica según tipo de tenencia	114
4.1.2 ¿Cómo ha variado la asequibilidad de la vivienda en el tiempo?	117
4.1.4 Geografía del acceso a vivienda.....	125
4.1.5 El valor del suelo creció más en las centralidades de la GAM entre 2020-2026	134
4.1.6 Reflexiones finales	137

Parte 4.2. Rehabilitación de edificios: una oportunidad estratégica para transformar ciudades y activar economías locales. El caso del Centro Histórico de San José	138
Resumen	138
Introducción	138
4.2.1 El nuevo contexto urbano y la urgencia de la renovación urbana ...	140
4.2.2 Datos y oportunidades en el centro histórico de San José	145
4.2.3 Tipologías de intervención	147
4.2.5 Escenarios de financiamiento aplicables a la reactivación del centro de San José.....	152
4.2.6 Reformas, incentivos y acciones requeridas	153
4.2.7 Conclusiones	157
Referencia bibliográficas.....	159

Capítulo 5. Asentamientos Informales: entre el dato, el territorio y la experiencia.....	165
I. Introducción.....	165
5.1. Del asentamiento a la informalidad	166
5.1.1 ¿A qué se hace referencia al hablar de asentamientos informales?	166
5.1.2 Lo que dicen los datos (y lo que no)	168
5.2. Del dato al territorio	170
5.2.1 La diversidad detrás del registro	170
5.2.2 Diferentes necesidades, diferentes respuestas	174
5.3. Sobre la experiencia de la informalidad.....	176
5.3.1 La Carpio: más allá del dato.....	177
5.3.2 La experiencia del territorio	178
5.3.3 Los límites de lo formal	179
5.3.4 La pequeña gran ciudad	180
5.4. Hacia una comprensión más integral de la informalidad residencial .	182
Referencias bibliográficas.....	184

Capítulo 6. Vivienda y asentamientos humanos En Costa Rica	188
Análisis de Propuestas Políticas y de la Gestión Gubernamental (2025-2026)	188
6.1 Introducción	188
6.1.1 Marco contextual	188
6.1.2 El componente político en el hábitat	188
6.1.3 Objetivos del capítulo	188
6.1.4 Metodología de análisis y consulta	189
6.2 El peso de la vivienda en la agenda de los partidos políticos	189
6.2.1 Antecedentes	189
6.2.2 Metodología propia de análisis comparativo	190
6.2.3 Balance técnico del peso político	193
6.3 La propuesta de la administración actual: del programa de gobierno a la gestión (2026-2030)	194
6.3.1 La visión original en el programa de gobierno	194
6.3.2 Evolución normativa y proyectos de reforma en la corriente legislativa	194
6.3.3 La realidad de la gestión del sector durante 2026-2030	196
6.4 Perspectiva técnica y valoración del sector: entrevistas con autoridades del MIVAH y el INVU	197
6.4.1 Justificación de la consulta	197
6.4.2 Diagnóstico del funcionamiento del SFNV y la producción habitacional	197
6.4.3 Viabilidad de las reformas institucionales	198
6.4.4 Propuestas de dinamización	199
Bono RAMT: calce de oferta y demanda	199
Asentamientos informales: hacia una estrategia diferenciada	200
6.4.5 La visión institucional del INVU: entrevista con el Ing. Johnny Leiva Badilla	200
6.5 Conclusiones y retos del sector	202
Referencias bibliográficas	204



**A. Asentamientos Informales de tugurio; génesis y cotidianidad .
206**

**B. Un piso es resiliencia; El impacto de los pisos de concreto en
la vida de familias de Latinoamérica y el Caribe224**

C. Vulnerabilidad de los asentamientos humanos.....230

Anexo 1 – Capítulo 3242

Anexo 2 – Capítulo 6247

Índice de Figuras

Figura 1.2. Índice de Precios de Insumos para la Construcción	32
(Variación interanual trimestral % por tipo de edificación y variación mensual % del II trimestre de 2026)	32
Figura 1.3. Tipo de cambio promedio en MONEX (Colones por US\$. Promedio ponderado diario)	33
Figura 1.4. Principales balances externos (En millones de US\$. Acumulados de 12 meses)	34
Figura 1.5. Precios al productor de manufacturas en los Estados Unidos y Costa Rica y tipo de cambio nominal. (Variación anual %)	35
Figura 1.6. Tasas de interés activas y pasivas promedio en moneda local y extranjera (Interés anual %)	36
Figura 1.7. Tasas de interés promedio en moneda local y extranjera de las operaciones de crédito hipotecario. (Interés anual %)	36
Figura 1.8. Crédito al sector privado otorgado por el sistema financiero (Variación anual %. Excluye efecto cambiario)	37
Figura 1.9. Crédito para vivienda otorgado por el sistema financiero (Variación interanual %)	38
Figura 1.10. Resultado primario y financiero del Gobierno Central como % del PIB	38
Figura 1.11. Bonos familiares de vivienda pagados por el Banco Hipotecario de la Vivienda (Número de bonos y monto en millones de colones)	39
Figura 1.12. Producto Interno Bruto e Ingreso Nacional Bruto	41
(Variación anual %. En términos reales. (p): preliminar o proyección)	41
Figura 1.13. Índice Mensual de Actividad Económica: Construcción pública y privada (Índice Enero 2019=100. Serie tendencia ciclo)	42
Figura 1.14. Fuerza de trabajo, ocupados y desocupados (En miles de personas. Trimestres móviles terminados en el mes indicado)	42
Figura 2.1. Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo y Componentes, 2010-2025	49
Figura 2.2. Necesidad de Vivienda Nueva, 2016-2025	50
Figura 2.3. Agrupamiento de viviendas según área de construcción, sumatoria 2021 – 2025	56
Figura 2.4. Índice Cantonal de Construcción de Vivienda por cantón, 2022-2025	60

Figura 2.5. Bonos Familiares de Vivienda, 2015 - 2025	61
Figura 2.6. Distribución de los BFV por estratos 2013 - 2025	63
Figura 2.7. BFV según propósito por región 2013-2025	65
Figura 2.8. Distribución del rango de ampliaciones identificado en las viviendas auditadas	68
Figura 2.9. Tipos de ampliación identificados en las viviendas auditadas (muestra de cambio de Auditorías anteriores y la reciente)	69
Figura 2.10. Planta de distribución típica.	70
Figura 2.11. Vista posterior de vivienda	70
Figura 2.12. Vista posterior de vivienda.....	71
Figura 2.13. Tuberías en desuso	72
Figura 2.14. Ejemplos de ampliaciones realizadas en viviendas de interés social	72
Figura 2.15. Caída de agua y distribución de canoas	73
Figura 2.16. Esquema de ampliaciones frontales y posteriores	74
Figura 2.17. Ejemplo de estrangulamiento espacial generado por ampliaciones	75
Figura 3.1. Ingreso mínimo requerido vs. Ingreso promedio por quintil ..	96
Figura 3.2. Efecto del endeudamiento previo sobre la capacidad de pago de un hogar del Q3	98
Figura 4.1. Asequibilidad de acceso a la vivienda para hogares con alquileres e hipotecas en Costa Rica, 2010-2025	120
Figura 4.2. Gastos en transporte y vivienda como fracción de ingreso neto del hogar para viviendas alquiladas e hipotecadas en zona urbana, 2024 ..	123
Figura 4.3. Relación entre gasto en vivienda y gasto en transporte, como fracción del ingreso neto total del hogar por región y quintil de ingreso del hogar en zona urbana, 2024	124
Figura 4.4. Histograma de precios ^{1/} de propiedades en venta 2026	128
Figura 4.5. Localización de propiedades residenciales en venta 2026, según capacidad estimada de compra de la demanda	129
Figura 4.6. Histograma de precios ^{1/} de propiedades en alquiler 2026	131
Figura 4.7. Localización de propiedades residenciales en alquiler 2026, según capacidad estimada de compra de la demanda.....	133

Figura 4.8. Valores del suelo en la GAM, 2024-2026, y zonas de mayor crecimiento de valor del suelo con respecto a 2020-2024.....	136
Figura 4.9. Línea de tiempo de la ciudad de San José desde su fundación a la fecha actual.....	140
Figura 4.10. Mapa del área Metropolitana de San José y zona proyectada de la Ciudad de Hatillo (1950–1955).....	141
Figura 4.11. Área de estudio proyecto SJ RISE.....	146
Figura 4.12. Porcentajes de uso en las edificaciones en el área delimitada	147
Figura 4.13. Altura de los edificios	148
Figura 4.14. Localización edificaciones por tipología y conformación de 5 polígonos.	149
Figura 4.15. Estado de las edificaciones.....	150
Figura 4.16. Escenarios alternativos de financiamiento.....	151
Figura 4.17. Estructura básica de un operador urbano	157
Figura 1.2. Vista del tejido urbano de La Carpio, San José	182
Figura 6.1. IPVH por criterio y partido.	193

Índice de Tablas

Tabla 2.1. Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo; componentes 2016 - 2025.....	48
Tabla 2.2. Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo, por regiones, 2025..	52
Tabla 2.3. Permisos de construcción, viviendas y área 2013 - 2025	54
Tabla 2.4. Agrupamiento de viviendas según área de construcción 2021 – 2025.....	55
Tabla 2.5. Comparación de Construcción de Viviendas de 40 a 70 m2 y los BFV	57
Tabla 2.6. Construcción de vivienda por grupos de área 2025	58
Tabla 2.7. Distribución de BFV por estratos 2013 – 2025	63
Tabla 3.1. Hogares en alquiler por quintil de ingreso, 2024	87
Tabla 3.2. Desglose de la operación, vivienda de ₡76.500.000	92
Tabla 3.3. Escenarios de impacto de la tasa de interés en la cuota mensual y accesibilidad por quintil de ingreso	94
Tabla 3.4. Ingreso promedio, barrera dominante y grado de acceso por quintil	102
Tabla 4.1. Distribución de los hogares por condición de tenencia de la vivienda en Costa Rica, según quintiles de ingreso, 2024 (total y porcentajes)..	114
Tabla 4.2. Definiciones básicas del gasto de consumo de los hogares	115
Tabla 4.3. Gastos de consumo en vivienda de los hogares por quintil de ingreso para la zona urbana de la Región Central: valores absolutos (colones por mes), 2024	127
Tabla 4.4. Valor mercado del suelo por metro cuadrado en US \$. 2026.....	135
Tabla 4.5. Tabla comparativa de herramientas de intervención urbanísticas para renovación urbana.....	143
Tabla 4.6. Relación de ocupación VS. Área de predios y área de construcción	158
Tabla 5.1. - Comparación de los universos de análisis, 2025 y 2026	171
Tabla 5.2. Distritos con mayor proporción de población en asentamientos informales	172
Tabla 6.1. Índice de Prioridad Habitacional en el Programa de Gobierno (IPVH), por partido con representación en la Asamblea Legislativa 2026-2030	192



Introducción General

El presente informe, Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2025, aborda diversos aspectos del sector urbano, la vivienda y los asentamientos humanos en Costa Rica, y pone de manifiesto los retos que enfrentamos como país en esta materia. Se elabora en la conclusión del gobierno 2022-2026 y ofrece un primer acercamiento a la administración entrante 2026-2030.

En el capítulo 1, Costa Rica: contexto macroeconómico y su impacto en el sector vivienda, se analiza cómo Costa Rica pasó de un 2025 macroeconómicamente favorable a un 2026 más complejo e incierto. El choque petrolero derivado del conflicto en el Golfo Pérsico, la desaceleración económica y el deterioro fiscal reducen el margen de acción del sector vivienda, que enfrenta mayores costos de construcción, menor dinamismo del crédito y un mercado laboral débil.

El capítulo 2, Vivienda de interés social: déficit, construcción y uso, presenta los indicadores del déficit habitacional y la producción de vivienda con datos de ENAHO, INEC y BANHVI a 2025. El Déficit Cualitativo Tradicional se ubicó en 152.288 unidades (8,1 % de los hogares); bajo el Déficit Cualitativo Alternativo (que suma también las viviendas en estado regular sin hacinamiento, medida más realista) sube a 754.510 unidades (40,3 %). El Faltante Natural se mantiene bajo, en 16.326 viviendas (0,9 %), concentrado en más de 80 % en la Región Central. El capítulo también retoma qué sucede con las viviendas construidas con bono una vez habitadas y cómo las familias las adecúan a sus necesidades.

El crédito para vivienda y sus barreras de acceso se presentan en el capítulo 3, Crédito para vivienda: barreras de acceso, que analiza las 26 entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) frente al perfil de los hogares en alquiler (cerca de 346.000 hogares en 2024, 19 % del total nacional). Solo el 8,3 % de los hogares costarricenses vive en una propiedad que aún paga mediante crédito hipotecario, frente a un promedio del 24,7 % en los países de la OCDE.

El capítulo 4, Ciudad, suelo y asequibilidad a la vivienda, estudia la vivienda en la Gran Área Metropolitana (GAM) combinando datos de gasto de los hogares (ENIGH) con precios de vivienda y suelo del Observatorio Inmobiliario de la Universidad de Costa Rica (UCR). Los hogares de menores ingresos destinan una proporción mayor de su ingreso a vivienda, carga que solo se compensa parcial-



mente con menores gastos de transporte, y únicamente para quienes pagan una vivienda propia a plazo. El valor del suelo en la GAM promedia US\$ 358/m² en 2026 (entre US\$ 30 y US\$ 2.340), con crecimiento concentrado en San José, Heredia y Cartago; representa entre 13 % y 38 % del valor total de las viviendas, con casos de hasta 43 %.

También se analiza el Centro Histórico de San José: sus cuatro distritos centrales cuentan con la mejor infraestructura pública del país, pero han perdido 46 % de su población desde 1963 (de 100.000 a 53.847 habitantes en 2022), mientras la GAM se expande de forma periférica (de 16.286 a 31.473 hectáreas urbanizadas entre 1982 y 2012, con cerca de 21 % de uso urbano en 2025). Ante esta situación se presenta una propuesta para recuperar edificios y mejorar la densidad poblacional de estos distritos y aprovechar la inversión existente en la zona.

El capítulo 5, Asentamientos informales: entre el dato, el territorio y la experiencia, ofrece una revisión conceptual de la categoría “asentamiento informal”, que agrupa hoy realidades muy distintas. Términos históricos como tugurio, rancho o chinchorro casi han desaparecido de los marcos oficiales, lo que reduce la carga estigmatizante del lenguaje, pero también la capacidad de distinguir grados de precariedad. El enfoque, esta vez, es más conceptual y técnico que estadístico, con una mirada introspectiva.

En magnitud, el Registro Nacional de Asentamientos Informales (RNAI), en actualización con apoyo del Censo 2022, pasó de estimar 183.607 personas y 60.354 viviendas en 576 asentamientos (Balance 2024) a 232.600 personas y 70.692 viviendas en 572 asentamientos, en 64 cantones y 164 distritos. El salto (cerca de 49.000 personas y 10.300 viviendas adicionales) responde sobre todo a una mejora metodológica y no necesariamente a un crecimiento real del fenómeno, pero equivale a cerca del 45% del déficit cualitativo alternativo (754.510 viviendas, ENAHO 2025). A esto se suma una aproximación al caso de La Carpio, que ilustra cómo dentro de un mismo asentamiento coexisten grados muy distintos de consolidación, organización y vulnerabilidad, una diversidad interna que el dato agregado, por definición, no puede capturar.



El capítulo 6, Vivienda y asentamientos humanos: propuestas políticas y gestión gubernamental, realiza un análisis a partir de entrevistas con el ministro de Vivienda, Guillermo Carazo Ramírez, y el presidente ejecutivo del INVU, Johnny Leiva Badilla, y contrasta el plan de gobierno original con la gestión que proponen los jerarcas de la administración 2026-2030. Entre los hallazgos más destacados se encuentran: a noviembre de 2026 se cumplen 40 años del SFNV sin que el MIVAH tenga aún ley orgánica propia (aprobación proyectada para octubre de 2026); el gobierno trabaja en un *leasing* habitacional con la banca privada y estatal, con reforma al doble cobro del impuesto de traspaso; y el eje central de dinamización financiera es la titularización de hipotecas del BANHVI, con una primera colocación de cerca de US100 millones con fondos de pensiones nacionales y una cuarta titularización proyectada fuera del país.

Además de los seis capítulos centrales, esta edición del Balance incorpora tres contribuciones especiales de instituciones y personas colaboradoras, que amplían la mirada del informe desde la práctica internacional, la investigación aplicada y la experiencia territorial: Evaluación de impacto de la Iniciativa “100 mil pisos para jugar”, elaborada por Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe (2026), sobre el mejoramiento de las condiciones de salud, económicas y educativas de la población.

Asentamientos Informales de tugurio, génesis y cotidianidad, una aproximación desde la experiencia humana, contribución que documenta, a partir de testimonios directos, las causas de la tugurización, el proceso de toma y consolidación del asentamiento, y las dinámicas sociales de estos territorios.

Vulnerabilidad de los asentamientos humanos, del Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción (CIVCO), Escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica, en el marco de un proyecto de investigación sobre la caracterización de esa vulnerabilidad en Costa Rica, con caso de estudio en la región de Cartago.



Entorno económico 2025 – 2026



capítulo 5

Capítulo 1. Costa Rica: contexto macroeconómico y su impacto en el sector vivienda

I. Introducción

El contexto macroeconómico y financiero determina aspectos clave del sector vivienda (la demanda residencial, las condiciones de financiación y los costos de construcción); esta sección resume la coyuntura de 2025 y del primer semestre de 2026 con énfasis en los aspectos de la coyuntura con mayor impacto para el sector.

El 2025 fue, en términos generales, un año favorable: la economía creció 4,6 % (por encima de su ritmo potencial), los precios internos registraron variaciones interanuales negativas durante la mayor parte del año, la política monetaria continuó relajándose hasta una postura neutral y el colón siguió fortaleciéndose en un mercado cambiario claramente superavitario.

Ese panorama se modificó de manera significativa durante el primer semestre de 2026. Desde finales de febrero, el conflicto militar en el Golfo Pérsico – que involucra a Israel, los Estados Unidos e Irán – generó un shock externo adverso que elevó las cotizaciones internacionales de los hidrocarburos, deterioró los términos de intercambio e introdujo altas dosis de incertidumbre en una economía global todavía afectada por la errática política comercial estadounidense.

Así, mientras la economía local pierde dinamismo (desde tasas cercanas al 4,5 % hacia ritmos en torno al 3,5 %) y las presiones inflacionarias resurgen tras un prolongado período de deflación técnica, el mercado de trabajo acumula alrededor de un año y medio sin crecimiento significativo del empleo y con ingresos reales estancados.

En materia fiscal, la mejora moderada de 2025 se revirtió en los primeros meses de 2026 ante la caída de la recaudación, vinculada con el nuevo sistema tributario digital y la acreditación automática de impuestos pagados de más. La deuda del Gobierno Central volvió a superar el 60 % del PIB y el proceso de consolidación luce agotado; todo ello en medio del ciclo político-electoral (elecciones el 1° de febrero de 2026 y cambio de gobierno el 8 de mayo). El ajuste, además, se ha ejecutado con poca atención a sus efectos sobre el gasto social y, en particular, sobre la política de vivienda.

1.1. Contexto económico global: el shock petrolero sustituye a la incertidumbre comercial como principal riesgo externo

Durante el 2025 continuó la moderación de las presiones inflacionarias globales dado que el precio del petróleo promedió US\$69, su menor nivel desde 2020, aunque el panorama se vio empañado por la política comercial estadounidense (arancel de 10 % desde abril de 2025, elevado a 15 % para Costa Rica desde agosto y sustituido en febrero de 2026, tras la anulación judicial de los aranceles “recíprocos”, por un arancel general de 10 % bajo otra legislación).

El estallido del conflicto en el Golfo Pérsico a finales de febrero de 2026 cambió drásticamente el panorama: el WTI llegó a superar US\$110 por barril a inicios de abril, con alzas superiores al 70 % en los momentos de mayor tensión, y, pese a las treguas parciales, la volatilidad es extrema y los precios de la energía se mantienen alrededor de 25 % por encima de los niveles previos al conflicto. Los principales rasgos del entorno externo pueden resumirse en:

1. El shock energético comenzó a trasladarse a los precios globales: en los Estados Unidos la inflación se aceleró hasta 4,2 % interanual en mayo de 2026 (y luego disminuyó a 3,5 % en junio) y, tras reducir su tasa de referencia hasta 3,50 % – 3,75 % en diciembre de 2025, la Reserva Federal la ha mantenido sin cambios en sus cuatro reuniones de 2026, con expectativas de mercado que ahora incorporan posibles aumentos; los rendimientos del Tesoro son mayores que un año atrás en casi todos los plazos, deteriorando las condiciones de financiación globales (Reserva Federal de los Estados Unidos, 2026; U.S. Bureau of Labor Statistics [BLS], 2026).
2. En crecimiento, el Fondo Monetario Internacional proyecta una expansión mundial de 3,0 % en 2026 y 3,4 % en 2027, con inflación mundial revisada al alza, e identifica como riesgos el conflicto en Oriente Medio, la fragmentación comercial y una corrección de las expectativas asociadas con la inteligencia artificial (Fondo Monetario Internacional [FMI], 2026).
3. Para Costa Rica, el deterioro de los términos de intercambio – el BCCR estima que la factura petrolera aumentará alrededor de US\$650 millones en 2026 y US\$420 millones adicionales en 2027 – afecta el ingreso disponible, el gasto interno y la demanda externa que enfrentan los exportadores.

1.2. De la deflación al rebrote: el shock petrolero comienza a reflejarse en los precios internos

Durante el 2025 los precios internos mostraron gran estabilidad e incluso caídas: el índice de precios al consumidor cerró diciembre con una variación interanual de

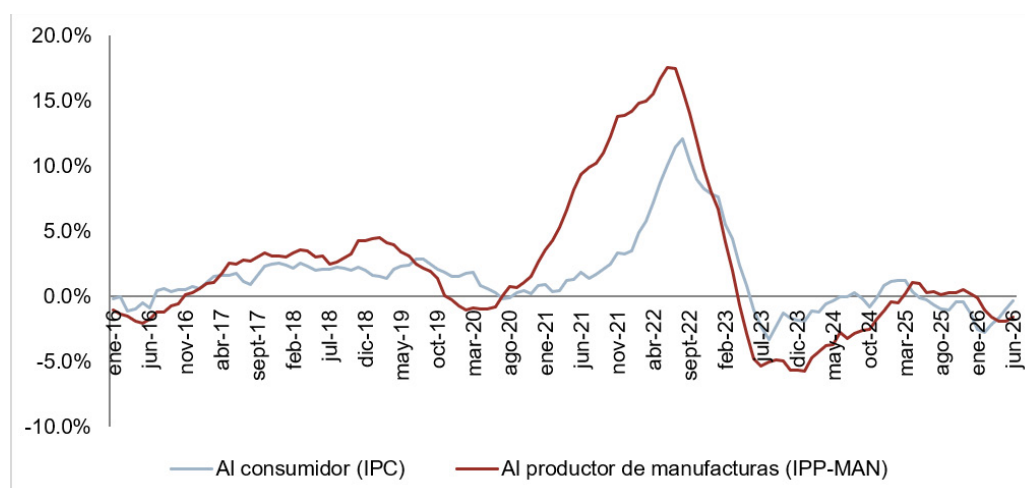
-1,23 % y el índice de precios al productor de manufacturas terminó el año prácticamente sin cambios (+0,22 %), acumulando la inflación más de 30 meses por debajo del rango de tolerancia de la meta (2 % –4 %) (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC], 2026a; Banco Central de Costa Rica [BCCR], 2026a).

La caída en el nivel general de precios no respondió a debilidad de la demanda interna, sino a condiciones externas (por ejemplo, la caída en las cotizaciones de materias primas) y al efecto de la apreciación del colón sobre los precios de los bienes transables.

Ese panorama cambió en el primer semestre de 2026. Tras un mínimo de -2,73 % interanual en febrero, la variación del IPC pasó de -2,09 % en marzo a -0,32 % en junio, mes en el que el aumento mensual (+0,71 %) estuvo impulsado por la gasolina (+4,80 %) y el servicio de autobús (+4,76 %) (INEC, 2026a). El cambio de dirección es evidente en el Índice de Precios de Materias Primas Importadas, que acumuló un aumento superior al 25 % entre enero y junio de 2026 (BCCR, 2026a).

Los hidrocarburos ponderan alrededor de 4,35 % del IPC, pero el shock también se transmite por las tarifas del transporte público, los costos de transporte de mercancías y la generación eléctrica térmica; el BCCR estimó inicialmente que añadiría entre 1,3 y 1,5 puntos porcentuales a la inflación a doce meses (BCCR, 2026b); no obstante, con la reversión parcial de los precios del petróleo, el Informe de Política Monetaria de julio anticipa un retorno más pausado: la inflación regresaría al rango meta dentro del horizonte de proyección, aunque promediando valores apenas superiores al 2 % (BCCR, 2026c). Por su parte, las expectativas de inflación – que hasta febrero se moderaban e incluso alimentaban temores deflacionarios – repuntaron desde marzo.

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



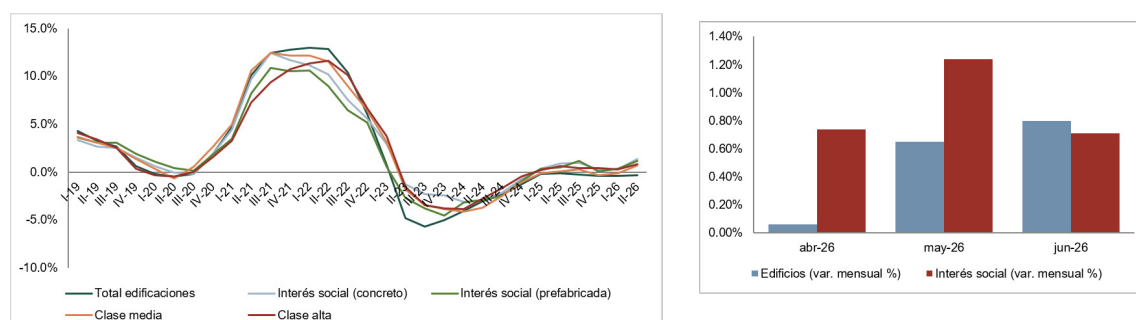
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica y del INEC.

Los precios de los insumos de la construcción, tras un 2025 de gran estabilidad, comenzaron a reflejar el shock durante el segundo trimestre de 2026, con alzas en combustibles, tubería de PVC, acero, concretos y componentes prefabricados: el índice de costos de la vivienda de interés social aumentó 2,7 % entre abril y junio (+2,4 % acumulado; +2,7 % interanual a junio), mientras el de edificios repuntó 1,5 % en el trimestre, aunque su variación interanual sigue siendo negativa (-1,4 %) (INEC, 2026b).

La serie trimestral del BCCR por tipo de obra (ya disponible al segundo trimestre de 2026), confirma el punto de giro: el índice general de insumos aún registra una variación interanual levemente negativa (-0,3 % en el II-2026), pero los índices de las viviendas se aceleraron, con variaciones interanuales de 1,4 % en la de interés social en concreto, 1,2 % en la prefabricada, 0,7 % en la clase media y 0,8 % en la clase alta (BCCR, 2026a).

Por su parte, el Consejo Nacional de Salarios aprobó para el 2026 un ajuste general de apenas 1,63 % en los salarios mínimos, aplicable a las ocupaciones de la construcción, coherente con la bajísima inflación de 2025; de consolidarse el rebrote inflacionario, los ajustes de 2027 serían mayores (Consejo Nacional de Salarios, 2025).

Figura 1.2. Índice de Precios de Insumos para la Construcción
(Variación interanual trimestral % por tipo de edificación y variación mensual % del II trimestre de 2026)



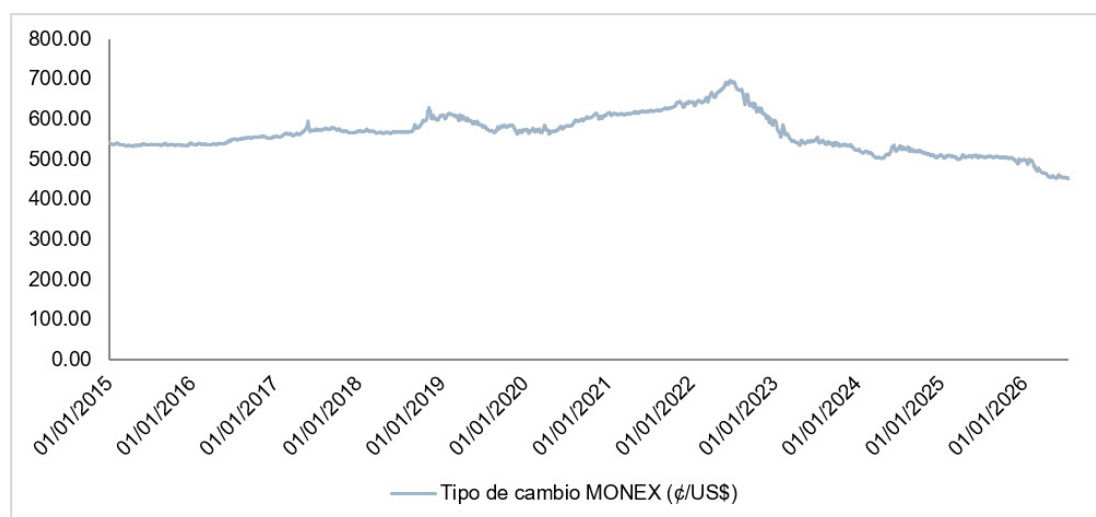
Fuente: Elaboración propia con base en datos del INEC, y del Banco Central de Costa Rica.

1.3. Un mercado cambiario superavitario intensificó las presiones a la apreciación, pese al shock petrolero

En el 2025 el tipo de cambio promedio en MONEX cayó -2,2 %: pasó de 511,27 a 499,81 colones por US\$; y la apreciación se aceleró notablemente en el primer semestre de 2026: el precio de la divisa cayó alrededor de -8,4 % adicional, hasta

ubicarse en torno a 455 colones al cierre de junio (con mínimos históricos sucesivos) y por debajo de 450 colones a mediados de julio, por primera vez desde la creación de MONEX (BCCR, 2026a).

**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.

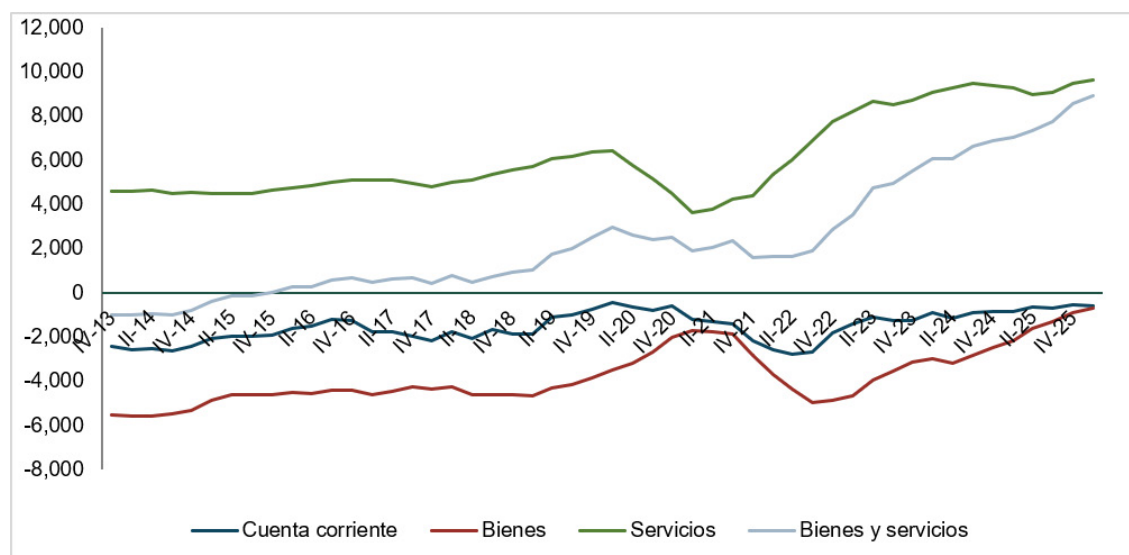
Los excesos de oferta privados siguen siendo la explicación: en el 2025 las compras de divisas en ventanillas (US\$34.866 millones) superaron a las ventas (US\$28.216 millones) en US\$6.650 millones, apenas por debajo del superávit de 2024; y entre enero y junio de 2026 el superávit ascendió a US\$3.874 millones, alrededor de 5 % mayor que el del primer semestre de 2025, a pesar de la mayor demanda de divisas asociada con el encarecimiento de la factura petrolera (BCCR, 2026a).

El BCCR, que en 2025 adquirió divisas por cerca de US\$5.800 millones sin operaciones de estabilización, activó desde el 19 de febrero de 2026 – por primera vez desde 2015 –, compras de estabilización que acumularon US\$844 millones al cierre del semestre, con lo que las reservas internacionales alcanzaron un máximo histórico de US\$20.553 millones a finales de junio.

Detrás de esos excesos está el buen desempeño del sector externo: las exportaciones de bienes y servicios alcanzaron US\$35.243 millones en 2025 (+11 %; bienes +14 %, servicios +8 %), aunque entre enero y mayo de 2026 las ventas externas de bienes crecieron 6 % interanual, casi la mitad del ritmo de un año atrás, con un claro enfriamiento hacia el mercado estadounidense (Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica [PROCOMER], 2026).

El déficit en cuenta corriente se redujo a 0,7 % del PIB en 2025 – financiado con holgura por una inversión extranjera directa superior a US\$5.100 millones – y, con el shock petrolero, subiría a alrededor de 1,3 % del PIB en 2026-2027, todavía moderado (BCCR, 2026a, 2026b).

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



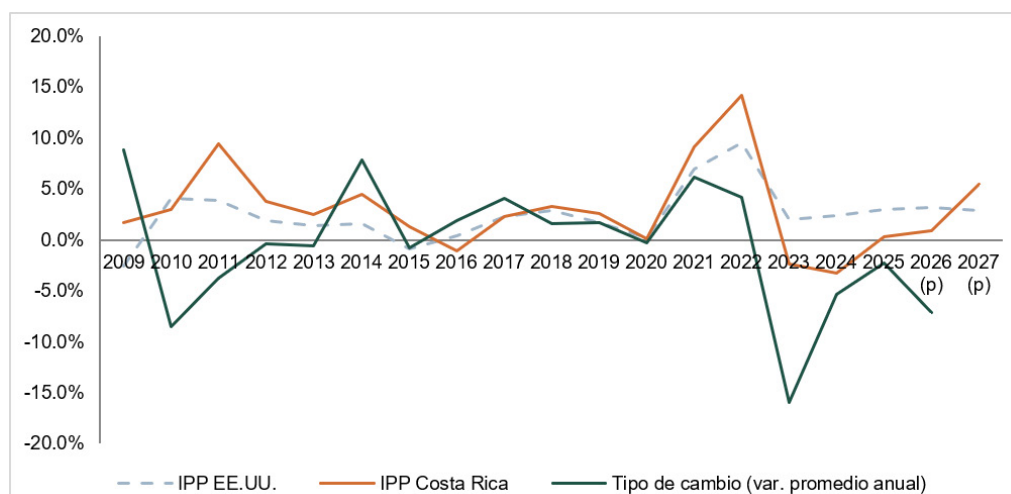
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Frente a las explicaciones alternativas, como la financiación externa del gobierno o el arbitraje de tasas, la evidencia apunta en otra dirección: las divisas del endeudamiento gubernamental se canalizan ante el BCCR y se destinan mayoritariamente a pagar vencimientos en moneda extranjera, y los premios por invertir en colones han sido bajos o negativos.

Otro factor estructural clave es la menor vulnerabilidad macroeconómica: desde diciembre de 2015 la inflación acumulada de los socios comerciales supera el 30 %, la local ronda el 18 % y el tipo de cambio ha caído; la apreciación desde mediados de 2022 parece un ajuste natural y el colón no luce desalineado.

Debe recordarse, en todo caso, el rol del tipo de cambio como absorbedor de shocks (y con uno negativo en marcha): para los próximos meses parece razonable anticipar una recuperación moderada del tipo de cambio nominal, aunque en un mercado dominado por excesos de oferta estructurales que apuntan a un cierre de 2026 menor al de 2025.

Figura 1.5. Precios al productor de manufacturas en los Estados Unidos y Costa Rica y tipo de cambio nominal. (Variación anual %)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica y del Bureau of Labor Statistics.

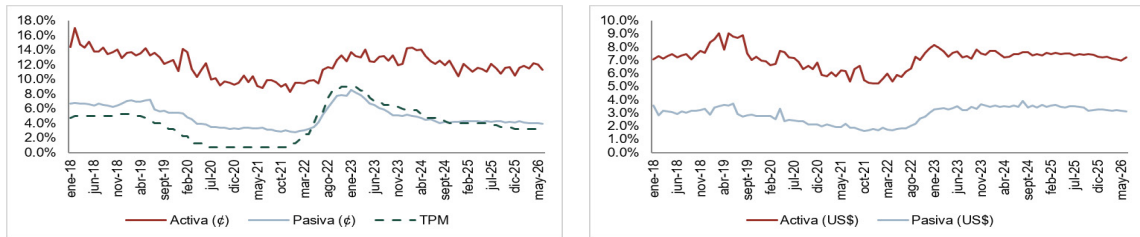
1.4. Las condiciones monetarias y crediticias se mantuvieron holgadas, pero el shock externo agotó los espacios para nuevas reducciones de tasas

La Junta Directiva del BCCR redujo la Tasa de Política Monetaria en tres ocasiones en 2025 – julio (3,75 %), septiembre (3,50 %) y diciembre (3,25 %) – ante la persistencia de variaciones negativas de los precios y expectativas decrecientes (BCCR, 2026a); pero el rebrote de expectativas asociado con el shock petrolero cambió el panorama desde marzo de 2026 y la tasa se mantuvo sin cambios en las reuniones de enero, marzo y mayo (BCCR, 2026a).

La disyuntiva se resolvió a favor de las condiciones internas: el 23 de julio de 2026 la Junta Directiva redujo la Tasa de Política Monetaria en 25 puntos básicos, hasta 3,00 %, ante una inflación interanual todavía negativa a junio, una inflación subyacente en torno a 0 % desde febrero y expectativas por debajo de la meta de 3 %, en un contexto de desaceleración y debilidad del mercado laboral (BCCR, 2026c).

Hacia adelante, con el impulso inflacionario del shock petrolero diluyéndose, no puede descartarse algún ajuste adicional de “sintonía fina” si la inflación y las expectativas permanecen bajas.

Figura 1.6. Tasas de interés activas y pasivas promedio en moneda local y extranjera (Interés anual %)

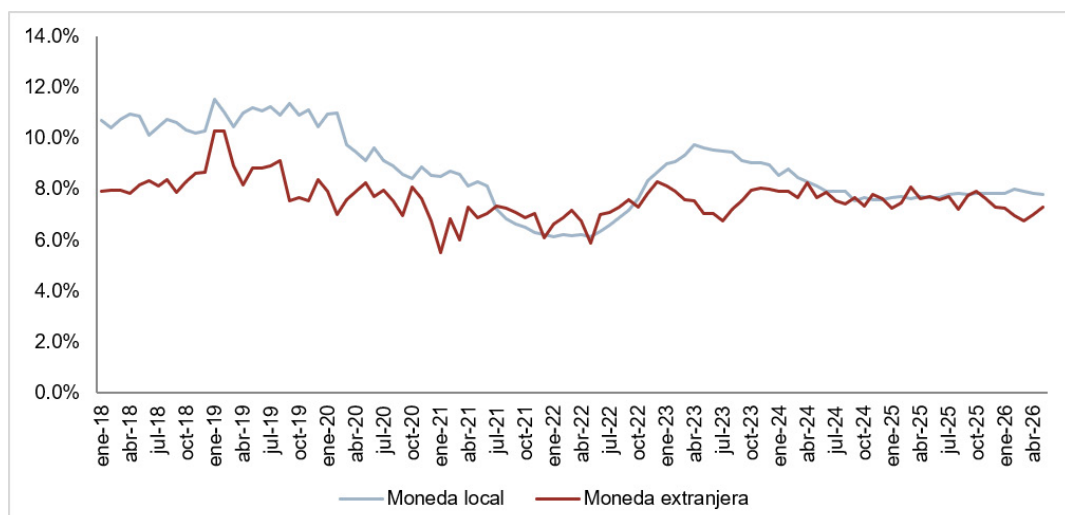


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

Las tasas del sistema respondieron de forma moderada: la Tasa Básica Pasiva pasó de 4,13 % a 3,78 % durante 2025 y las activas bajaron alrededor de un punto porcentual (BCCR, 2026a), con un margen de intermediación todavía elevado; en moneda extranjera, depósitos y créditos han sido muy estables.

Las tasas hipotecarias muestran gran estabilidad en niveles inferiores al promedio del sistema y, hacia adelante, se anticipa relativa estabilidad – si el rebrote inflacionario es transitorio – con ligeras presiones al alza en los costos de fondos en colones.

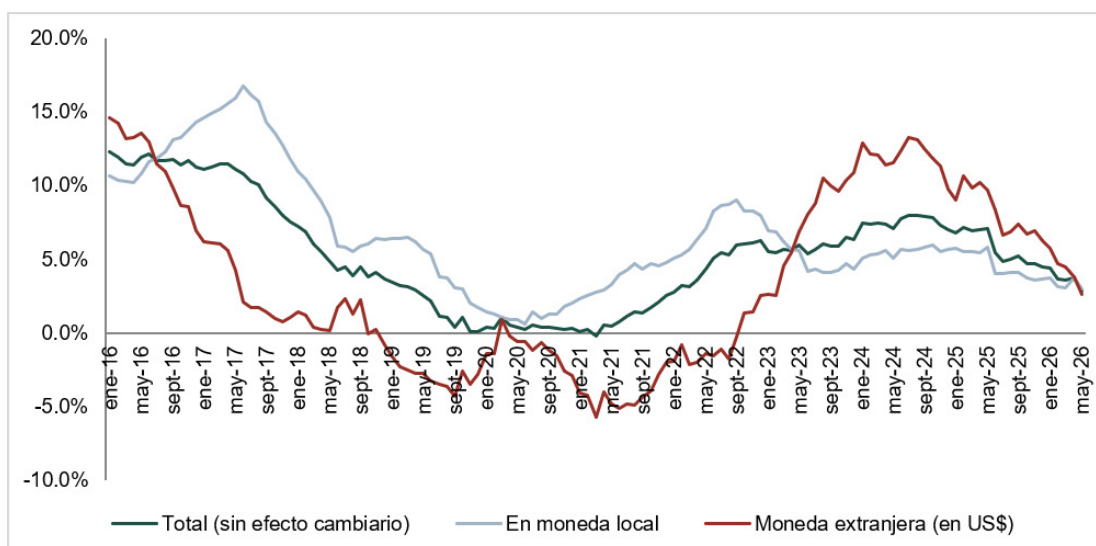
Figura 1.7. Tasas de interés promedio en moneda local y extranjera de las operaciones de crédito hipotecario. (Interés anual %)



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

En contraste, el crédito al sector privado se desacelera de forma clara y sostenida: excluyendo el efecto cambiario, pasó de crecer cerca de 7 % interanual a inicios de 2025, a alrededor de 4 % en el primer trimestre de 2026 y poco más de 3 % a mayo de 2026, con una ralentización particularmente marcada en moneda extranjera y extendida a todos los segmentos de intermediarios (BCCR, 2026a). Para el 2026 en su conjunto, el Informe de Política Monetaria de julio proyecta un crecimiento del crédito de apenas 4,5 % (BCCR, 2026c). Influyen la moderación del gasto interno, condiciones de liquidez menos holgadas, incluyendo mayor absorción de recursos por parte del Gobierno y la apreciación del colón en el caso del crédito en US\$.

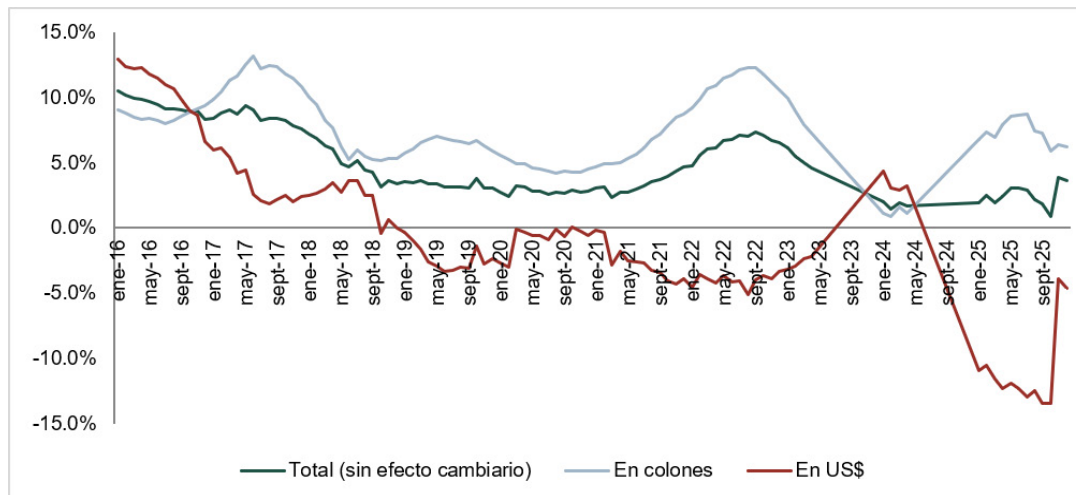
Figura 1.8. Crédito al sector privado otorgado por el sistema financiero
(Variación anual %. Excluye efecto cambiario)



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

El crédito para vivienda replica ese comportamiento con un dinamismo aún menor: al mes de febrero de 2026 crecía apenas 0,5 % interanual, con las colocaciones en colones creciendo de manera moderada y las denominadas en US\$ contrayéndose. Las condiciones crediticias y de tasas siguen siendo favorables para la construcción y la adquisición de vivienda; pero el impulso del crédito a la demanda residencial será previsiblemente menor que en el pasado reciente.

**Figura 1.9. Crédito para vivienda otorgado por el sistema financiero
(Variación interanual %)**

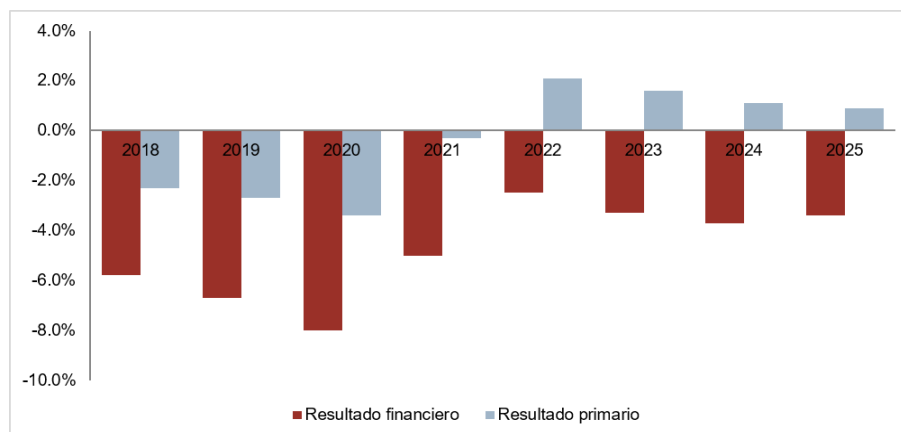


Fuente: Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

1.5. Las finanzas gubernamentales: la mejora de 2025 se revirtió en 2026, con una deuda de nuevo por encima del 60 % del PIB

Aunque el ajuste iniciado en 2018 con la Ley N.º 9635 redujo el déficit y mejoró las condiciones de financiación, más de siete años después luce agotado. En el 2025 el déficit financiero del Gobierno Central bajó de 3,7 % a 3,4 % del PIB y el superávit primario se estabilizó en 0,9 % del PIB (₡487.920 millones), el cuarto año consecutivo en terreno positivo (Ministerio de Hacienda, 2026); pero la mejora provino de la contención del gasto primario y de la caída del pago de intereses (-5,0 %), no de los ingresos, que crecieron apenas 0,7 %.

Figura 1.10. Resultado primario y financiero del Gobierno Central como % del PIB



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

En los ingresos influyó, además, un factor administrativo extraordinario: con la entrada en operación de TRIBU-CR en octubre de 2025 se activó la acreditación automática de saldos a favor de los contribuyentes – ¢234.826 millones sólo en el último trimestre –, que explica la caída de la recaudación desde ese mes y cuya integridad ha sido cuestionada por la Contraloría (Ministerio de Hacienda, 2026; Contraloría General de la República [CGR], 2026).

El fenómeno se intensificó en 2026: a mayo, los ingresos totales y tributarios caían -1,9 % y -2,5 %, mientras el gasto total y el primario crecían 1,8 % y 0,4 %; el déficit financiero acumulado ascendió a ¢689.309 millones (1,3 % del PIB) y el superávit primario se redujo a ¢293.641 millones (0,5 % del PIB) (Ministerio de Hacienda, 2026).

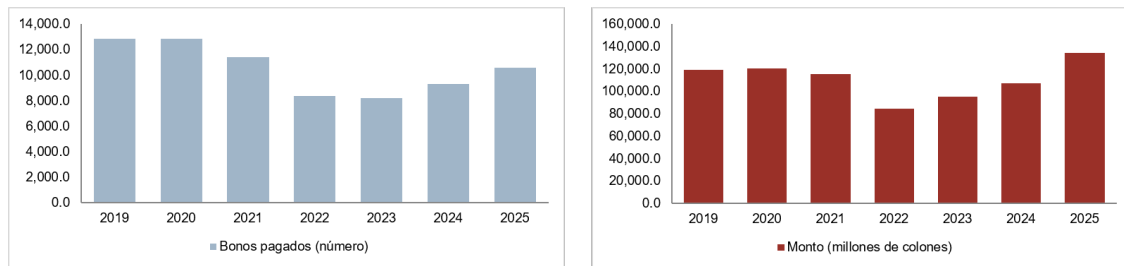
Al cerrar 2025 con una deuda de 60,4 % del PIB, que a mayo de 2026 alcanzaba ya 61,1 % (BCCR, 2026c), se activó, además, el escenario más restrictivo de la regla fiscal para el presupuesto de 2027 (Ministerio de Hacienda, 2026).

Sin acuerdo con el FMI, sustituido por una línea de crédito flexible precautoria por US\$1.500 millones y sin autorización para nuevos eurobonos, Hacienda ha recurrido a emisiones internas en euros adquiridas por no residentes (tres colocaciones por €1.000 millones entre noviembre de 2025 y abril de 2026).

Aun así, la dinámica de sostenibilidad se deteriora con superávits primarios inferiores al 1 % del PIB, tasas reales de 3 % – 4 % y crecimiento económico en torno al 3 %, y la nueva administración evalúa medidas fiscales en línea con las recomendaciones del FMI.

La calidad del ajuste, además, ha sido deficiente: se han recortado gastos dirigidos a la población más vulnerable. El gasto en educación ronda el 5 % del PIB – lejos del 8 % constitucional y el mayor retroceso de la inversión educativa en 40 años (Programa Estado de la Nación [PEN], 2025) – y la política de vivienda social ha sufrido recortes sucesivos: en el 2025 el Poder Ejecutivo redujo la asignación al BANHVI en ¢40.586 millones – tercer recorte consecutivo –, lo que limitó el pago del bono familiar a 10.596 subsidios por ¢134.500 millones (0,26 % del PIB) y dejó sin atender solicitudes por más de ¢43.000 millones (Banco Hipotecario de la Vivienda [BANHVI], 2026).

Figura 1.11. Bonos familiares de vivienda pagados por el Banco Hipotecario de la Vivienda (Número de bonos y monto en millones de colones)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Vista desde la ejecución del Presupuesto Nacional, la política habitacional es, esencialmente, una transferencia: el gasto del Gobierno Central asociado a vivienda y asentamientos humanos pasó de ₡20.416 millones devengados en 2020 a ₡177.783 millones en 2025 (de 1,1 % a 1,5 % del gasto total), y cerca del 88 % corresponde a la transferencia al BANHVI con cargo a FODESAF (₡155.922 millones en 2025, con ejecución cercana al 100 %), mientras el MIVAH, ente rector, ejecutó apenas ₡7.045 millones (Ministerio de Hacienda, 2026).

Conviene precisar en qué sentido “cae” el gasto en vivienda, pues los recortes y el crecimiento de la ejecución no son contradictorios. En colones corrientes el gasto ejecutado no ha caído: la transferencia al BANHVI aumentó de ₡140.838 a ₡155.922 millones entre 2024 y 2025 (+10,7 %) y los bonos pagados pasaron de 9.320 a 10.596.

Los recortes operaron sobre la asignación inicialmente presupuestada que quedó en ₡40.586 millones menos que lo formulado en 2025: el gasto creció menos de lo previsto y quedó corto frente a la demanda (solicitudes sin atender por más de ₡43.000 millones), pero no cayó respecto del año anterior.

La caída real es de mediano plazo: como proporción del PIB, el esfuerzo en vivienda social (0,26 % en 2025) sigue muy por debajo del máximo de 2021 (alrededor de un 0,5 %). Y el desplome de 84 % de la función vivienda oficial en 2025 es un artefacto contable pues la transferencia del bono cambia de finalidad entre protección social y vivienda según el ejercicio, por lo que toda lectura debe corregirse por ese efecto.

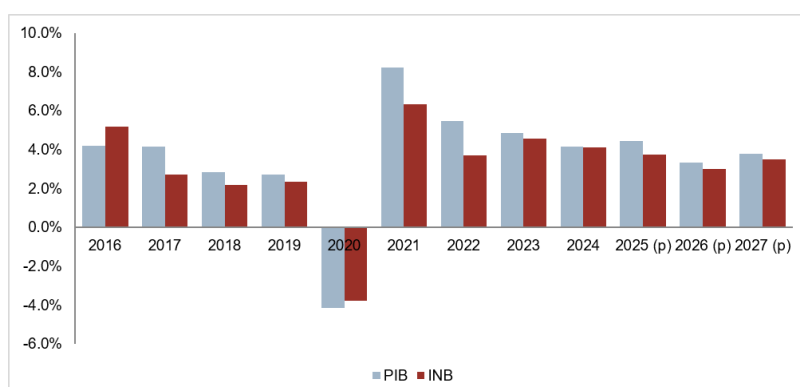
En lo que va de 2026 el bono conserva su prioridad presupuestaria: a mayo se habían devengado ₡93.131 millones (un 48 % de un presupuesto anual récord de ₡193.958 millones), congruente con la meta de financiar cerca de 14.000 solu-

ciones habitacionales; el desafío, como ha advertido la CGR, está menos en la disponibilidad de recursos que en la capacidad de gestión del subsidio, cuyo otorgamiento tarda en promedio más de dos años (Ministerio de Hacienda, 2026; CGR, 2026).

1.6. La economía creció con fuerza en 2025, pero pierde dinamismo en 2026, mientras el mercado de trabajo se debilita

El PIB real creció 4,6 % en 2025, por encima del 4,3 % de 2024 y del crecimiento potencial (BCCR, 2026a), aunque con la heterogeneidad usual: los regímenes especiales se expandieron 14,3 % y el régimen definitivo en torno al 3 %. Desde la demanda, el impulso provino de las exportaciones reales (+8,6 %), con el consumo de los hogares y la inversión creciendo cerca de 4 %, y una recuperación del consumo concentrada en el segundo semestre (BCCR, 2026a).

Figura 1.12. Producto Interno Bruto e Ingreso Nacional Bruto
(Variación anual %. En términos reales. (p): preliminar o proyección)



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

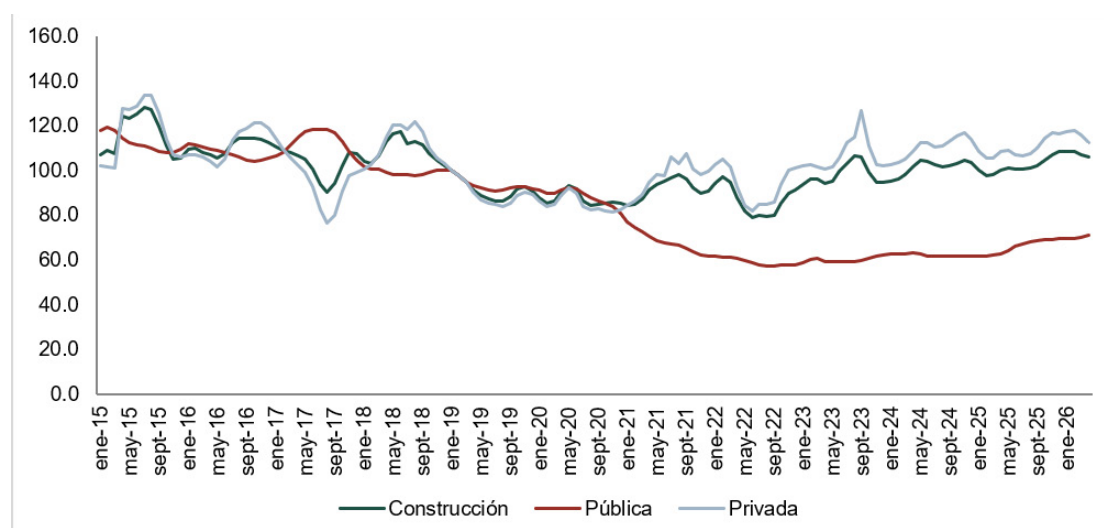
En el primer semestre de 2026 la actividad perdió dinamismo con claridad: el PIB creció 3,7 % interanual en el primer trimestre y el IMAE registró variaciones de 3,4 % en abril y 3,5 % en mayo, los primeros registros por debajo del 4 % en varios años (BCCR, 2026a), con la desaceleración concentrada en los regímenes especiales.

En este contexto, el BCCR ha recortado sucesivamente su proyección de crecimiento: de 3,8 % a 3,5 % para 2026 en el Informe de Política Monetaria de abril (BCCR, 2026b) y, en el de julio, a 3,4 % para 2026 y 3,5 % para 2027, citando la moderación de la demanda interna y externa (BCCR, 2026c).

La construcción atravesó un 2025 volátil, incluyendo debilidad privada al inicio y aceleración al cierre apoyada en obra pública, y en 2026 su lectura interanual se

ha recuperado (7,7 % a mayo, con la obra privada creciendo 7,8 %), aunque los indicadores de corto plazo muestran cierta pérdida de impulso; la edificación residencial se mantiene activa.

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

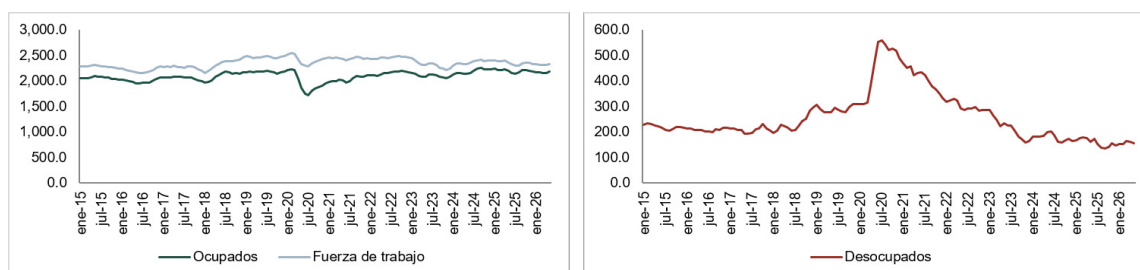


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Costa Rica.

El contraste lo pone el mercado de trabajo. El 2025 cerró con 2.183.473 personas ocupadas (unas 48 mil menos que un año atrás) y una tasa de desempleo de 6,3 % que mejora sólo por la caída de la participación laboral; en el primer trimestre de 2026 la ocupación se redujo en más de 56 mil personas (desempleo de 7,1 %) y en el trimestre móvil a mayo (6,7 %) el empleo no muestra variación significativa, acumulando alrededor de 18 meses de estancamiento con una informalidad cercana al 38 % (INEC, 2026c).

La divergencia refleja la composición del crecimiento pues las actividades más dinámicas son intensivas en capital y trabajo calificado. Los ingresos reales crecían apenas 1,0 % interanual a febrero de 2026 y permanecen alrededor de 10 % por debajo de los niveles prepandemia (INEC, 2026c).

**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 Censos.

Hacia adelante, el shock petrolero – que deteriora los términos de intercambio y el ingreso real de los hogares – y la desaceleración de la actividad económica anticipan un mercado de trabajo débil y un crecimiento moderado del consumo (en torno a 3,5 % real), lo que, junto con condiciones crediticias menos dinámicas, configura un entorno de demanda menos favorable para el mercado de vivienda que el de años anteriores.

Referencias bibliográficas

- Banco Central de Costa Rica. (2026a). Indicadores económicos [Base de datos]. <https://www.bccr.fi.cr/indicadores-economicos>
- Banco Central de Costa Rica. (2026b). Informe de Política Monetaria: abril 2026. <https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/politica-monetaria-e-inflacion>
- Banco Central de Costa Rica. (2026c). Informe de Política Monetaria: julio 2026. <https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/politica-monetaria-e-inflacion>
- Banco Hipotecario de la Vivienda. (2026). Estadísticas del bono familiar de vivienda. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/estadisticas.aspx>
- Consejo Nacional de Salarios. (2025). Fijación de salarios mínimos para el sector privado, año 2026. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. <https://www.mtss.go.cr>
- Contraloría General de la República. (2026). Informes de fiscalización sobre la Hacienda Pública [Portal de documentos]. <https://www.cgr.go.cr>
- Fondo Monetario Internacional. (2026). Perspectivas de la economía mundial: actualización de julio de 2026. <https://www.imf.org/es/publications/weo>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2026a). Índice de precios al consumidor [Base de datos]. <https://inec.cr>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2026b). Índices de precios de la construcción: junio de 2026. <https://admin.inec.cr/sites/default/files/2026-07/coEconomic-IPCONS062026-01.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2026c). Encuesta continua de empleo [Base de datos]. <https://inec.cr>
- Ministerio de Hacienda. (2026). Cifras fiscales del Gobierno Central a mayo de 2026 [Comunicado de prensa]. <https://www.hacienda.go.cr>
- Programa Estado de la Nación. (2025). Informe Estado de la Educación 2025. <https://estadonacion.or.cr>
- Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica. (2026). Estadísticas de comercio exterior de Costa Rica 2025. <https://www.procomer.com>
- Reserva Federal de los Estados Unidos. (2026). Comunicados de política monetaria del Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC). <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases.htm>
- U.S. Bureau of Labor Statistics. (2026). Producer Price Index. <https://www.bls.gov/ppi>



capítulo 02

Indicadores de vivienda



Capítulo 2. Vivienda de interés social: déficit, construcción y uso

Parte 2.1. Indicadores de vivienda

2.1.1 Déficit habitacional

El Déficit Habitacional es la sumatoria de dos componentes, de una parte, el Déficit Cuantitativo (o Faltante Natural) que se calcula a partir de comparar la cantidad de hogares, y la cantidad de viviendas individuales ocupadas (VIO) en un momento dado, que generalmente el resultado arroja una mayor cantidad de hogares que VIO, aunque podría darse a la inversa, ante lo cual debería hablarse entonces de superávit, esa diferencia entre hogares y VIO es el Déficit Cuantitativo de Vivienda. El otro componente del Déficit Habitacional es el Déficit Cualitativo, en este caso no se menciona la carencia total de vivienda, sino a las condiciones no totalmente satisfactorias de la vivienda, por problemas en la estructura (estado físico) y por condiciones de hacinamiento.

Tal y como se ha aclarado en Balances anteriores, la manera de calcular el Déficit Cualitativo, tradicionalmente, es sumando la cantidad de viviendas buenas con hacinamiento, más las viviendas en estado regular con hacinamiento y las viviendas malas. Sin embargo, este cálculo deja de lado una importante cantidad de viviendas en estado regular que no se suman al Déficit Cualitativo porque no presentan hacinamiento, a pesar de que su estado físico sea deficitario. Ante este cálculo insuficiente, desde estos estudios se ha propuesto incorporar el total de viviendas en estado regular al cálculo del Déficit Cualitativo, y llamarlo Déficit Cualitativo Alternativo, en contraposición a la manera tradicional de calcularlo.

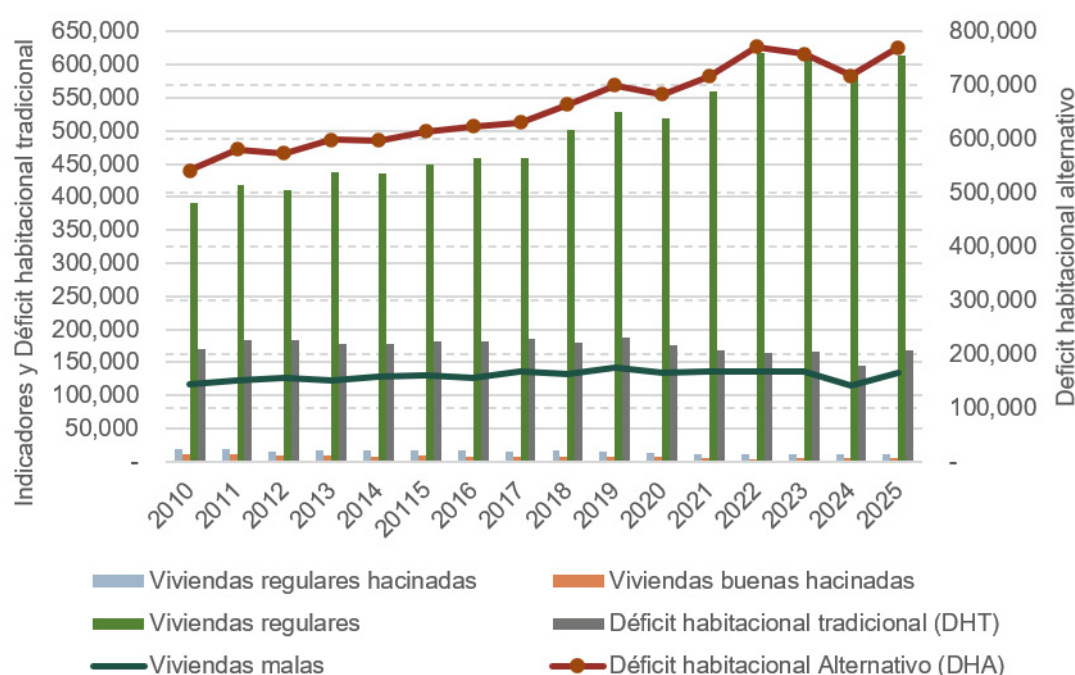
Esta diferencia no es poca cosa, ni conceptual ni estadísticamente. Mientras el Déficit Cualitativo Tradicional para el 2025 arroja una cantidad de 152.288 unidades, que representan un 8.1 % de los hogares, el Déficit Cualitativo Alternativo alcanza las 754.510 unidades, que representan un 40.3 % de los hogares. Resultado de los diferentes cálculos del Déficit Cualitativo, también se da una enorme diferencia en el resultado del Déficit Habitacional, que de la manera tradicional afecta al 9 % de los hogares y que de la manera Alternativa afecta un 41 % de los hogares.

Tabla 2.1. Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo; componentes 2016 - 2025

Indicador	ENAH 2016		ENAH 2017		ENAH 2018		ENAH 2019		ENAH 2020		ENAH 2021		ENAH 2022		ENAH 2023		ENAH 2024		ENAH 2025	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Total de hogares	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		1.889.698	
VIO	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		1.873.372	
Faltante natural	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%	16.326	0,9%
Déficit cualitativo tradicional (DCT)	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%	152.288	8,1%
Viviendas malas	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%	135.204	7,2%
Viviendas regulares hacinadas	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%	10.938	0,6%
Viviendas buenas hacinadas	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%	6.146	0,3%
Déficit habitacional tradicional (DHT)	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%	168.614	9,0%
Porcentaje DC/VIO	10,3%		10,6%		10,3%		10,4%		9,7%		9,3%		8,9%		8,6%		7,3%		8,1%	
Porcentaje DH/VIO	12,5%		12,5%		11,7%		11,8%		11,2%		10,2%		9,5%		9,3%		8,0%		9,0%	
Porcentaje DC/Hogares	10,1%		10,4%		10,2%		10,3%		9,6%		9,2%		8,8%		8,6%		7,2%		8,1%	
Porcentaje DH/Hogares	12,2%		12,2%		11,5%		11,7%		11,0%		10,1%		9,5%		9,2%		8,0%		8,9%	
Déficit cualitativo Alternativo	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%	754.510	40,3%
Viviendas malas	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%	135.204	7,2%
Viviendas regulares	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%	613.160	32,7%
Viviendas buenas hacinadas	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%	6.146	0,3%
Déficit habitacional Alternativo	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%	770.836	41,1%
Porcentaje DCA/VIO	49,5%		40,4%		41,7%		42,9%		41,7%		42,5%		44,1%		42,7%		39,0%		40,3%	
Porcentaje DHA/VIO	51,7%		42,2%		43,1%		44,4%		43,2%		43,5%		44,8%		43,3%		39,7%		41,1%	
Porcentaje DCA/Hogares	48,5%		39,6%		41,2%		42,3%		41,1%		42,1%		43,8%		42,4%		38,7%		39,9%	
Porcentaje DHA/Hogares	50,6%		41,4%		42,5%		43,8%		42,6%		43,1%		44,5%		43,1%		39,4%		40,8%	
Viviendas Buenas No hacinadas	872.416	48,1%	892.287	59,6%	897.348	58,3%	900.432	57,1%	921.626	58,3%	948.854	57,5%	962.432	55,9%	1.019.199	57,3%	1.103.460	61,0%	1.118.862	59,2%

Fuente: INEC, ENAH, 2016-2025.

Figura 2.1. Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo y Componentes, 2010-2025

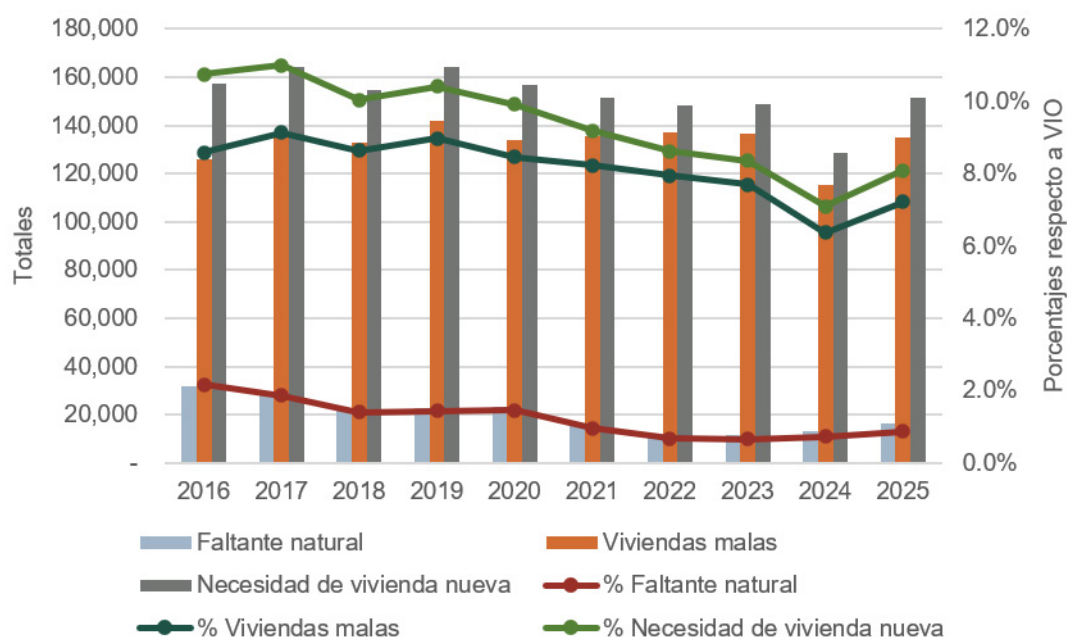


Fuente: INEC, ENAHO, 2010-2025.

Otro aspecto importante sobre el cual también se ha llamado la atención en años anteriores, tiene relación con el Déficit Cuantitativo, el cual muestra una tendencia decreciente en los últimos años, motivo de celebración. No obstante, existe un problema de fondo y está relacionado con las viviendas en mal estado. Estas viviendas en general tienen en mal estado el techo, las paredes y el piso, de manera que es difícil poder rescatarlas, son viviendas “tugurientas”, por lo tanto, en términos reales se deberían contemplar como parte del Déficit Cuantitativo y no Cualitativo. Ante esta situación es que en estos Balances se habla de la “Necesidad de Vivienda Nueva” (NVN), que es la sumatoria del Déficit Cuantitativo más las viviendas en mal estado.

La NVN a lo largo de los años muestra un comportamiento constante, eso por cuanto sus dos componentes mantienen esa tendencia. Al hacer una comparación de una serie de años mayor, se observa mejor la tendencia, de tal manera que se pueden obviar algunos comportamientos para años atípicos, tal como se muestra en la **Figura 2.2**.

Figura 2.2. Necesidad de Vivienda Nueva, 2016-2025



Fuente: INEC, ENAHO, 2016-2025.

Aunque en números absolutos los niveles de Déficit Cuantitativo y de viviendas malas son muy estables, en términos porcentuales se observa una tendencia a la disminución de estos componentes del Déficit Habitacional y, por ende, de la NVN. Pareciera que el país ha logrado controlar la mayor parte de los componentes del Déficit Habitacional, de manera que no crezcan, sin embargo, las viviendas en estado regular sí experimentan una tendencia de crecimiento que es la que impacta en el Déficit Habitacional.

Es importante de analizar la situación alrededor del Déficit Habitacional desde la perspectiva nacional, sin perder de vista el comportamiento a escala regional, ya que entre las regiones se observan diferencias importantes, principalmente entre la Región Central y cualesquiera de las otras regiones.

La Región Central concentra más del 80 % de todo el Faltante Natural de viviendas del país, para el 2025. A lo interno de la región, ese FN representa un 1,2 % de la VIO, siendo la región con el mayor porcentaje de Déficit Cuantitativo, duplicando el porcentaje de la Región Brunca, que es el segundo más alto. Por el contrario, la Región Central es la que presenta los porcentajes más bajos en cuanto a vivienda en mal estado y estado regular.

Los datos de la **Tabla 2.2** evidencian por qué el indicador de Faltante Natural no es suficiente para establecer la necesidad de viviendas por construir para equiparar la cantidad de VIO con la cantidad de hogares. Por ejemplo, de acuerdo con los datos de la ENAHO del 2025, en la Región Chorotega, bastaría con construir 500 viviendas destinadas a los hogares sin vivienda, para que el FN fuera 0. Pero la realidad parece no entender esa aritmética, porque el stock de vivienda no es estático, se construyen viviendas nuevas, pero otras sufren procesos de deterioro pasando a estados físicos regulares y malos, de ahí la dificultad de cerrar la brecha y por eso mismo, la importancia de contar con indicadores más robustos que den cuenta de la situación como el de NVN.

Tabla 2.2. Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo, por regiones, 2025

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	1.154.412		145.643		117.672		139.543		172.444		159.984		1.889.698	
VIO	1.140.788		145.146		117.152		138.699		172.140		159.447		1.873.372	
Faltante natural	13.624	1,2%	497	0,3%	520	0,4%	844	0,6%	304	0,2%	537	0,3%	16.326	0,9%
Déficit cualitativo tradicional (DCT)	65.958	5,8%	14.019	9,7%	15.137	12,9%	14.381	10,4%	23.519	13,7%	19.274	12,1%	152.288	8,1%
Viviendas malas	57.636	5,1%	12.817	8,8%	13.068	11,2%	13.262	9,6%	21.457	12,5%	16.964	10,6%	135.204	7,2%
Viviendas regulares hacinadas	5.629	0,5%	367	0,3%	900	0,8%	579	0,4%	1.927	1,1%	1.536	1,0%	10.938	0,6%
Viviendas buenas hacinadas	2.693	0,2%	835	0,6%	1.169	1,0%	540	0,4%	135	0,1%	774	0,5%	6.146	0,3%
Déficit habitacional tradicional (DHT)	79.582	7,0%	14.516	10,0%	15.657	13,4%	15.225	11,0%	23.823	13,8%	19.811	12,4%	168.614	9,0%
Porcentaje DC/VIO	5,8%		9,7%		12,9%		10,4%		13,7%		12,1%		8,1%	
Porcentaje DH/VIO	7,0%		10,0%		13,4%		11,0%		13,8%		12,4%		9,0%	
Porcentaje DC/Hogares	5,7%		9,6%		12,9%		10,3%		13,6%		12,0%		8,1%	
Porcentaje DH/Hogares	6,9%		10,0%		13,3%		10,9%		13,8%		12,4%		8,9%	
Déficit cualitativo Alternativo (DCA)	365.996	32,1%	66.008	45,5%	59.941	51,2%	73.567	53,0%	98.505	57,2%	90.493	56,8%	754.510	40,3%
Viviendas malas	57.636	5,1%	12.817	8,8%	13.068	11,2%	13.262	9,6%	21.457	12,5%	16.964	10,6%	135.204	7,2%
Viviendas regulares	305.667	26,8%	52.356	36,1%	45.704	39,0%	59.765	43,1%	76.913	44,7%	72.755	45,6%	613.160	32,7%
Viviendas buenas hacinadas	2.693	0,2%	835	0,6%	1.169	1,0%	540	0,4%	135	0,1%	774	0,5%	6.146	0,3%
Déficit habitacional Alternativo (DHA)	379.620	33,3%	66.505	45,8%	60.461	51,6%	74.411	53,6%	98.809	57,4%	91.030	57,1%	770.836	41,1%
Porcentaje DCA/VIO	32,1%		45,5%		51,2%		53,0%		57,2%		56,8%		40,3%	
Porcentaje DHA/VIO	33,3%		45,8%		51,6%		53,6%		57,4%		57,1%		41,1%	
Porcentaje DCA/Hogares	31,7%		45,3%		50,9%		52,7%		57,1%		56,6%		39,9%	
Porcentaje DHA/Hogares	32,9%		45,7%		51,4%		53,3%		57,3%		56,9%		40,8%	
	1.074.111	94,2%	131.127	90,3%	102.015	87,1%	124.318	89,6%	148.621	86,3%	140.173	87,9%	1.721.084	91,9%

Fuente: INEC, ENAHO, 2025.

2.1.2 Estadísticas de la construcción

Luego de la pandemia originada por el COVID-19, que significó una drástica caída en las estadísticas de construcción residencial, a partir del 2021 la tendencia ha sido de recuperación, situándose el 2025 como el segundo año, de los últimos 13, con mayor tramitación de permisos de construcción residencial, de cantidad de viviendas y en el primer lugar de metros cuadrados proyectados de construcción (**Tabla 2.3**). Y este crecimiento en la cantidad de permisos de vivienda tramitados se ha dado a pesar de la reducción, en los últimos años, en la cantidad de bonos familiares de vivienda distribuidos, los cuales han sido un porcentaje importante en el total de viviendas construidas.

La cantidad de Bonos Familiares de Vivienda (BFV) distribuidos durante el 2025 aumentó respecto a sus años predecesores, lo que seguramente se refleja, en parte, en el aumento en las estadísticas de construcción residencial, aunque la relación no es directa. El momento de construcción y el otorgamiento de los bonos no necesariamente coinciden en el mismo año. Lo importante de rescatar es que ambos procesos han venido en recuperación, la distribución de los BFV y la construcción de viviendas.

Tabla 2.3. Permisos de construcción, viviendas y área 2013 - 2025

Año	Número de permisos	Número de viviendas	Área (m²)
2013	16.416	20.123	1.848.202
2014	17.739	22.503	2.162.029
2015	18.606	25.150	2.486.855
2016	20.144	27.729	2.598.225
2017	17.635	23.118	2.110.603
2018	17.962	21.882	1.930.226
2019	21.378	24.124	2.303.619
2020	17.409	20.885	2.129.863
2021	19.723	23.458	2.275.347
2022	18.915	24.418	2.500.960
2023	18.372	24.525	2.435.371
2024	18.547	23.093	2.355.005
2025	20.414	26.212	2.604.031

Fuente: INEC, Estadísticas de la construcción, 2013-2025.

2.1.2.1 Viviendas y área de construcción

De acuerdo con las estadísticas de construcción de viviendas del INEC, durante los últimos 5 años, la construcción residencial expresa un comportamiento relativamente estable en cuanto a la clasificación de las viviendas en grupos de acuerdo con las áreas de construcción (Tabla 2.4).

Tabla 2.4. Agrupamiento de viviendas según área de construcción 2021 – 2025

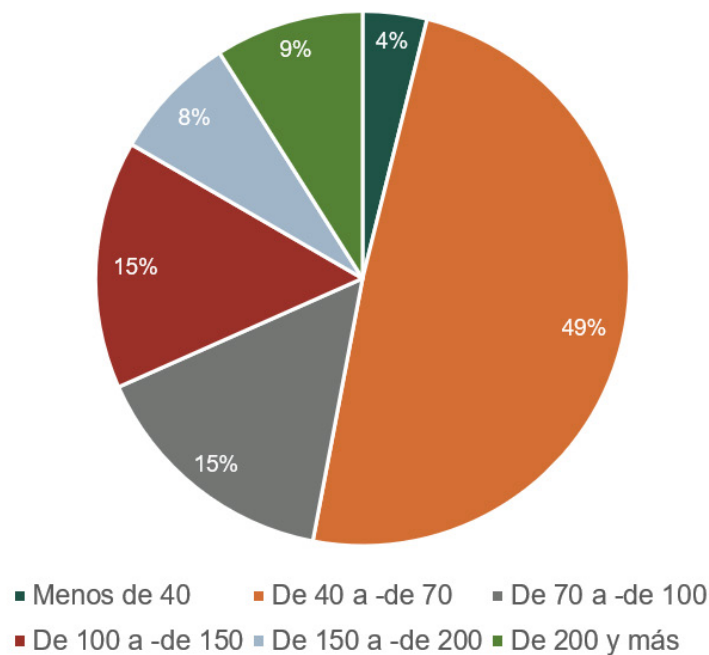
Grupos de área viviendas	2021	2022	2023	2024	2025
CANTIDADES					
Menos de 40	773	1.045	1.174	885	855
De 40 a -de 70	11.404	11.446	11.685	11.966	13.254
De 70 a -de 100	4.128	3.838	4.369	3.142	3.216
De 100 a -de 150	3.630	4.025	3.063	3.100	4.458
De 150 a -de 200	1.765	1.853	2.000	1.754	1.922
De 200 y más	1.758	2.211	2.234	2.246	2.507
PORCENTAJES					
% Menos de 40	3%	4%	5%	4%	3%
% De 40 a -de 70	49%	47%	48%	52%	51%
% De 70 a -de 100	18%	16%	18%	14%	12%
% De 100 a -de 150	15%	16%	12%	13%	17%
% De 150 a -de 200	8%	8%	8%	8%	7%
% De 200 y más	7%	9%	9%	10%	10%

Fuente: INEC, Estadísticas de la construcción, 2021-2025.

El grupo de viviendas de 40 a menos de 70 m² experimenta un aumento importante entre el 2024 y 2025 en la cantidad de unidades, sin embargo, en términos porcentuales más bien experimenta una leve disminución. Este es el grupo en el que se ubica la mayor parte de las viviendas construidas con financiamiento de los Bonos Familiares de Vivienda. El grupo de viviendas con áreas entre 70 y 100 m² sufre, como tendencia, una disminución en la participación del total.

Al sumar la cantidad de viviendas por cada uno de los grupos de acuerdo con el área de construcción durante el último quinquenio, se observa que, del total de viviendas tramitadas, el casi 50 % de ellas, son viviendas entre 40 y 70 m² (**Figura 2.3**).

Figura 2.3. Agrupamiento de viviendas según área de construcción, sumatoria 2021 – 2025



Fuente: INEC, Estadísticas de la construcción, 2021-2025.

Este es un dato interesante, tanto para los responsables de la política de vivienda del país, como para los actores involucrados en el proceso de construcción, financiamiento y venta de viviendas, para establecer políticas y estrategias de acuerdo con la oferta y la demanda.

Al analizar el quinquenio 2021-2025 para el grupo de viviendas con área entre 40 y menos de 70 m², se observa que la cantidad de trámites de construcción supera de manera consistente la cantidad de BFV otorgados. Aunque no es posible establecer una relación directa año por año, debido al traslape entre permisos de construcción y bonos entregados, la comparación acumulada del periodo permite reducir ese sesgo. En efecto, la sumatoria muestra 59.755 viviendas tramitadas frente a 47.935 BFV, lo que representa una diferencia del 24,6 %. Este resultado evidencia que persiste una proporción significativa de las viviendas en este rango de área que se construyen sin el apoyo del BFV, recurriendo a otras fuentes de financiamiento.

Tabla 2.5. Comparación de Construcción de Viviendas de 40 a 70 m2 y los BFV

Grupos de área viviendas	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Construcción de viviendas de 40 a menos de 70 m2	11.404	11.446	11.685	11.966	13.254	59.755
Bonos familiares de vivienda	11.428	8.369	8.222	9.320	10.596	47.935

Fuente: BAHVI, BFV, 2021-2025 / INEC, Estadísticas de la construcción, 2021-2025

A partir de la información sobre la construcción de vivienda, y particularmente con los datos de las áreas de construcción de los últimos años, se realizó un ejercicio para determinar cómo se distribuye la construcción residencial de acuerdo con sus áreas en el territorio. Para tal efecto se tomaron los datos del 2025 y con base en la clasificación que utiliza el INEC para agrupar los tamaños de las construcciones y su distribución cantonal, se identificaron los 20 cantones con mayor cantidad de permisos tramitados por cada grupo de la clasificación (**Tabla 2.6**).

Los resultados son muy interesantes: como tendencia en las categorías que agrupan las áreas de construcción de menor metraje, destacan cantones fuera de la Región Central del país, por el contrario, en la medida que crecen las áreas de construcción, toma fuerza la presencia de cantones pertenecientes al centro del país. Sin embargo, llama la atención los cantones de Santa Cruz y Carrillo, principalmente el primero, ya que tiene presencia en todas las categorías o agrupaciones pero, además, porque encabeza el listado en la clasificación de menor y mayor área de construcción. Es decir, Santa Cruz es el cantón que construye, al menos para el 2025, la mayor cantidad de viviendas pequeñas, a la vez que construye la mayor cantidad de viviendas de gran área.

Tabla 2.6. Construcción de vivienda por grupos de área 2025

ID Num	Cantón	Menos de 40 Cantón	Viviendas	De 40 a de 70 Cantón	Viviendas	De 70 a de 100 Cantón	Viviendas	De 100 a de 150 Cantón	Viviendas	De 150 a de 200 Cantón	Viviendas	De 200 y más Cantón	Viviendas	Total
1	Santa Cruz	Santa Cruz	101	San Carlos	981	Heredia	289	San José	885	Santa Cruz	236	Santa Cruz	557	3.049
2	Puntarenas	Puntarenas	60	Pérez Zeledón	822	Cartago	182	Moravia	425	Santa Ana	200	Escazú	228	1.917
3	Liberia	Liberia	51	Pococí	824	Santa Cruz	157	Santa Cruz	199	La Unión	169	Carrillo	219	1.719
4	San Ramón	San Ramón	48	Puntarenas	633	Grecia	153	Flores	199	Alajuela	156	La Unión	112	1.400
5	San Carlos	San Carlos	40	Upala	514	San José	140	Alajuela	140	San José	98	Santa Ana	101	1.033
6	Pérez Zeledón	Pérez Zeledón	39	Sarapiquí	484	Alajuela	140	Cartago	105	Grecia	72	Cartago	63	903
7	Atenas	Atenas	35	Buenos Aires	464	San Carlos	136	Grecia	157	Cartago	54	Garabito	60	906
8	Carrillo	Carrillo	29	Liberia	446	Pérez Zeledón	124	Desamparados	172	Cartago	53	Garabito	62	886
9	Pococí	Pococí	25	Pococí	390	Limón	111	La Unión	122	San Rafael	46	Nicoya	48	742
10	Cartago	Cartago	23	Coto Brus	369	Liberia	77	San Carlos	110	Puntarenas	45	Nicoya	47	671
11	Osa	Osa	21	Santa Cruz	340	Cartago	61	Santo Domingo	107	Santo Domingo	43	Puntarenas	43	631
12	Nicoya	Nicoya	23	San Ramón	322	Puntarenas	61	San Ramón	107	Carrillo	41	Pérez Zeledón	46	600
13	Quepos	Quepos	15	San Ramón	308	Tibás	58	Garabito	97	San Ramón	41	Curridabat	41	560
14	Golfito	Golfito	15	Guácimo	296	Pérez Zeledón	52	El Guarco	89	Pérez Zeledón	41	San Rafael	42	535
15	Garabito	Garabito	15	Limón	278	Santo Domingo	52	Pérez Zeledón	69	San Carlos	41	San Carlos	41	496
16	Grecia	Grecia	14	Golfito	228	Santo Domingo	49	San José	64	Escazú	37	Heredia	38	469
17	Talamanca	Talamanca	12	Naranjo	216	Alajuela	46	Puntarenas	55	Escazú	34	Santo Domingo	38	401
18	Alajuela	Alajuela	11	Heredia	216	La Unión	45	Liberia	51	Heredia	29	Cartago	33	405
19	San Mateo	San Mateo	10	Corredores	209	Turrialba	39	San Isidro	47	Desamparados	32	Paraíso	31	368
20	Orotina	Orotina	10	Matina	200	El Guarco	44	Osa	43	El Guarco	26	Paraíso	31	354

Fuente: INEC, Estadísticas de la construcción, 2025.

Hasta hace unos años tenía mayor sentido relacionar áreas pequeñas de construcción con BFV, no obstante, la situación no es la misma ahora. Con el aumento en la cantidad de los bonos familiares de vivienda distribuidos en estratos más altos cada vez, y utilizados para acceso a créditos de vivienda, se ha permitido que familias que cuentan con financiamiento, parcial, de los BFV puedan optar por áreas de construcción mayores que los 42 metros cuadrados que venían prevaleciendo. Por otra parte, la oferta de viviendas para sectores de ingresos medios y altos, en soluciones de construcción vertical, principalmente pero no exclusivamente, tienden a ser cada vez más pequeñas, tanto en zonas urbanas del centro del país, así como en zonas de desarrollo turístico. De tal manera, que las construcciones de áreas pequeñas no pueden ser relacionadas directamente con los bonos de vivienda o sectores de bajos ingresos.

2.1.2.2 Índice Cantonal de Construcción de Vivienda (ICCV)

El efecto de la construcción residencial impacta el territorio no solo por la cantidad de obras, sino también por la capacidad para absorber el peso relativo que significa la construcción nueva sobre el stock existente. Seguramente la construcción de 1.000 viviendas tendrá un peso diferenciado en una ciudad en la que ya hay 5.000 viviendas que en otra que cuenta con 50.000 viviendas.

Para tratar de visualizar esta relación se ha creado un indicador para relacionar la cantidad de viviendas construidas en un periodo, en un espacio determinado (los cantones del país en este ejercicio) con la cantidad de vivienda ya existente en ese territorio. En ese sentido, el resultado es el porcentaje de aumento de la cantidad de viviendas construidas conforme a los permisos tramitados en un periodo específico de acuerdo con la cantidad de viviendas existentes en el cantón respectivo para el año base establecido. El Índice Cantonal de Construcción de Vivienda (ICCV), expresa esa relación.

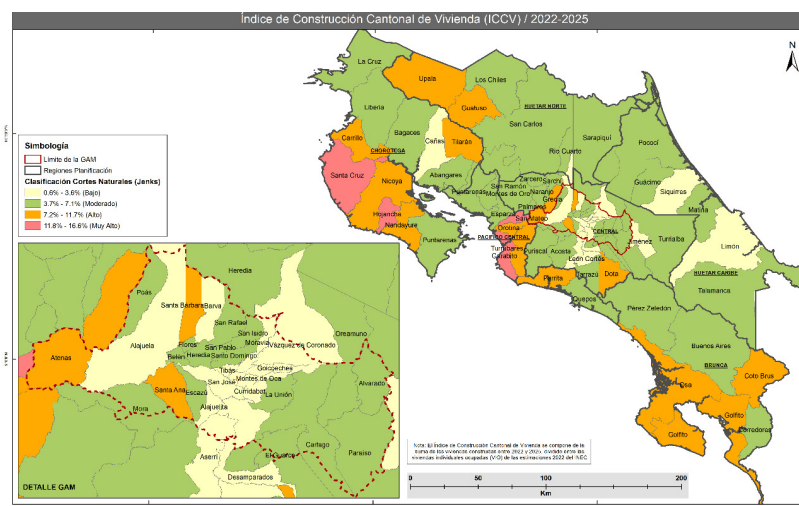
En el caso del ejercicio presentado en este Balance, se utiliza la cantidad de viviendas proyectadas a construirse de acuerdo con los permisos de intención de construcción tramitados durante el periodo del 2022 al 2025 a escala cantonal en relación con la cantidad de viviendas existentes en cada cantón con base en las estimaciones de vivienda del INEC 2022. Se trata de un acumulado de las construcciones de 4 años, se hace de esta manera para evitar el problema de que un solo año puede presentar variantes significativas en su dinámica normal de construcción y, por lo tanto, el resultado del cálculo se vería alterado, por eso se prefiere la utilización de un periodo más largo para evitar posibles efectos a consecuencia de años “atípicos”.

Una vez realizados los cálculos para 82 cantones¹ el ICCV obtenido, a partir de la aplicación del método de cortes naturales de *Jenks*² para agrupar los cantones, es que una gran mayoría de los cantones (un 74,4 %) expresan un crecimiento en su parque habitacional menor a un 7 %, de hecho, un poco más de la mitad del total, un 53 % se ubican con un ICCV entre un 4 y un 7 %. Así mismo, un 25 % de los cantones superan el 7 % y hasta un 16 % en cuanto al ICCV.

Ante ese panorama surge la pregunta, planteada reiteradamente en los Balances precedentes, sobre cómo se preparan los cantones, especialmente los que muestran mayor crecimiento residencial, para gestionar el dinamismo que acarrea el proceso, aspectos como el tránsito vehicular, las vías de comunicación, servicios de salud, educación, electrificación y suministro de agua para consumo humano, así como evacuación y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de desechos sólidos, y todos los costos derivados de la urbanización. Estos son solo algunos de los retos que deben enfrentar los gobiernos locales en coordinación con otras instituciones públicas y actores privados.

Como puede apreciarse en la **Figura 2.4**, varios de los cantones con mayor ICCV se ubican en la provincia de Guanacaste y Puntarenas. Estas zonas costeras actualmente ya presentan déficits hídricos para atender las necesidades de su población, así como de la actividad turística.

Figura 2.4. Índice Cantonal de Construcción de Vivienda por cantón, 2022-2025



Fuente: Elaboración propia con base en las Estadísticas de Construcción y Estimaciones 2022 del INEC.

1 Se excluyen los cantones de Puerto Jiménez y Monteverde, debido a su reciente creación, posterior al año base para el cálculo del indicador

2 Al final del documento, se encuentra un anexo con la Nota metodológica que detalla el cálculo del ICCV, así como la explicación del método de Jenks.

Tal cual se observa en el mapa, los cantones con mayor ICCV no están aislados, tienden a expresarse de manera regional, lo que hace necesario un enfoque de ese tipo, integral y regional, para atender la situación tendencial del crecimiento habitacional. En algunos casos, como en la Zona Norte y Zona Sur, el ICCV se debe en gran parte a la entrega de bonos familiares de vivienda. Pero en general el mapa evidencia que el litoral Pacífico es donde el ICCV expresa los valores más altos.

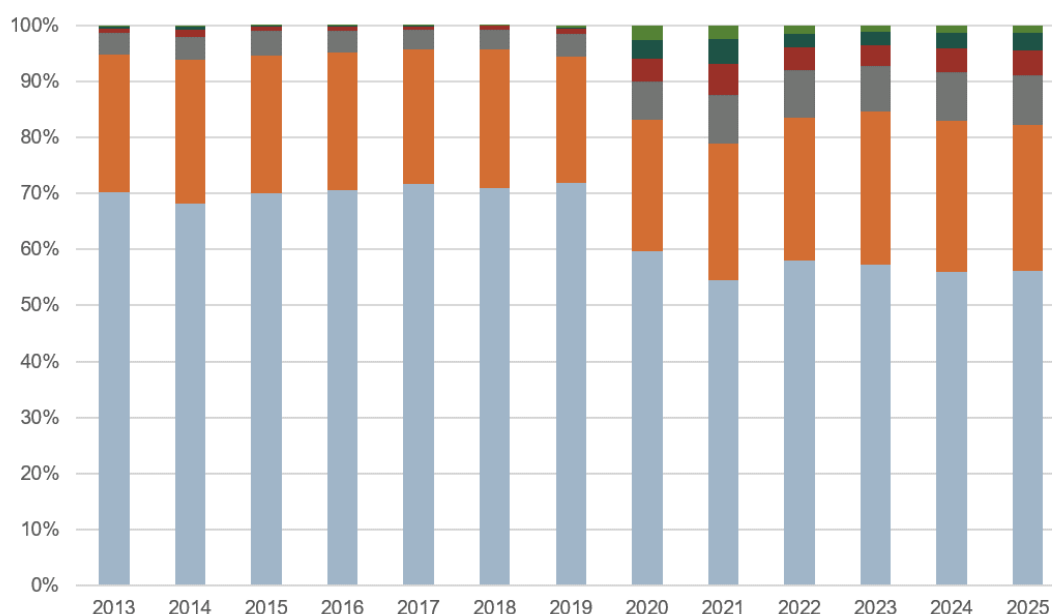
Del lado contrario se ubican los cantones con menor crecimiento relativo en su stock residencial, territorialmente son cantones que se ubican en la Gran Área Metropolitana (GAM) y un par en la Región Caribe. No es donde menos se construye, es donde proporcionalmente a la cantidad de viviendas existentes, se cuenta con menor intención de construcción de viviendas. Además, son cantones en los cuales hay muy poca participación en cuanto a la distribución de los bonos familiares de vivienda.

2.1.3 Bonos Familiares de Vivienda

En el Balance anterior, correspondiente al 2024, se señalaba que en los tres años anteriores se había dejado de colocar una importante cantidad de bonos familiares de vivienda. Entre los años 2022 al 2024, el promedio de BFV entregados fue de apenas 8.637 por año, que contrasta con el promedio de 11.779 bonos entregados entre 2015 y 2021, lo que significó que en esos tres años (2022, 2023 y 2024) se dejó de entregar una cantidad de más de 9.000 unidades con respecto al promedio de años anteriores. Esto que se tradujo en que “...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”. (Balance y Tendencias del Sector Vivienda, 2024)

Durante el año 2025 la cantidad de bonos entregados experimentó un aumento significativo, revirtiendo la tendencia experimentada en los 3 años predecesores especialmente durante los años 2022 y 2023, pero sin llegar aun a las cantidades promedio por año anterior al 2022.

Figura 2.5. Bonos Familiares de Vivienda, 2015 - 2025



Fuente: BANHVI, 2025

A pesar de la drástica caída en la cantidad de los BFV entregados, especialmente entre el 2021 y 2022, a partir del 2024 pareciera marcar una tendencia de recuperación de los promedios de la primera década de este siglo. No obstante, existe otro elemento sumamente importante de evidenciar y analizar: la distribución de los bonos por estratos. En las ediciones anteriores de este Balance se ha analizado la distribución espacial de los BFV, en el Balance del año anterior se analizó la participación de los bonos acompañados con crédito, sin embargo, en este Balance se quiere llamar la atención sobre la tendencia que se viene presentando en cuanto a la distribución de los bonos por estratos.

La creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y su ente rector el Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI), respondieron a un momento histórico caracterizado, entre otros, por dos aspectos estructurales fundamentales, por una parte, la transformación del modelo de desarrollo impulsado desde décadas anteriores con base en un concepto de Estado de bienestar, orientado a dar respuesta a las necesidades básicas de la población en general. Y, por otra parte, la incapacidad del Estado de brindar soluciones de vivienda adecuada a gran parte de la población que así lo requería y sin las condiciones para poder acceder al mercado financiero para la vivienda. Todo esto en un contexto nacional de una fuerte crisis financiera con elevados indicadores de inflación y tasas de interés

de créditos, entre ellos para la vivienda. En la década de los 80's del siglo pasado, las tasas de interés para vivienda sobrepasaron el 30 % y en algunos bancos privados llegaron al 40 % (Mora y Solano, 1994).

Las limitadas, o casi nulas, posibilidades de las instituciones del Estado como el INVU e IMAS para satisfacer la necesidad de vivienda de gran parte de la población del país, especialmente de bajos ingresos, pero también de la llamada “clase media”, dieron pie a la creación del BANHVI y conjuntamente el diseño del subsidio de vivienda que recibió el nombre de Bono Familiar de Vivienda. Este instrumento fue diseñado para que las familias de bajos ingresos pudieran acceder a soluciones de vivienda desde el mercado. Así había venido funcionando el subsidio para la vivienda, entregándose más del 90 % de los BFV a las familias de más bajos ingresos, estratos 1 y 2.

A partir del 2020 esa práctica y tendencia en la distribución de los BFV sufre un punto de quiebre. Entre los años 2013 y 2019 los bonos entregados a las familias del estrato 1³, representaron en promedio un 70,5 % del total de los bonos entregados; para el periodo 2020 – 2025 ese promedio se redujo al 57 %. Se pueden identificar momentos extremos como, por ejemplo, la cantidad de bonos para el estrato 1 del año 2023, representaron tan solo el 51 % de los correspondientes a dicho estrato del 2019 (**Tabla 2.7**).

Tabla 2.7. Distribución de BFV por estratos 2013 – 2025

Estrato	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	7.064	6.678	7.620	8.343	7.990	8.129	9.235	7.688	6.224	4.861	4.718	5.226	5.953
2	2.472	2.522	2.671	2.901	2.680	2.847	2.895	3.010	2.794	2.126	2.235	2.500	2.764
3	388	407	481	473	396	389	514	882	995	715	682	815	938
4	80	125	76	83	75	84	117	520	639	339	299	405	460
5	32	43	10	17	12	8	37	444	492	210	199	260	339
6+	25	29	9	6	2	4	46	329	284	118	89	114	142
Total	10.061	9.804	10.867	11.823	11.155	11.461	12.844	12.873	11.428	8.369	8.222	9.320	10.596

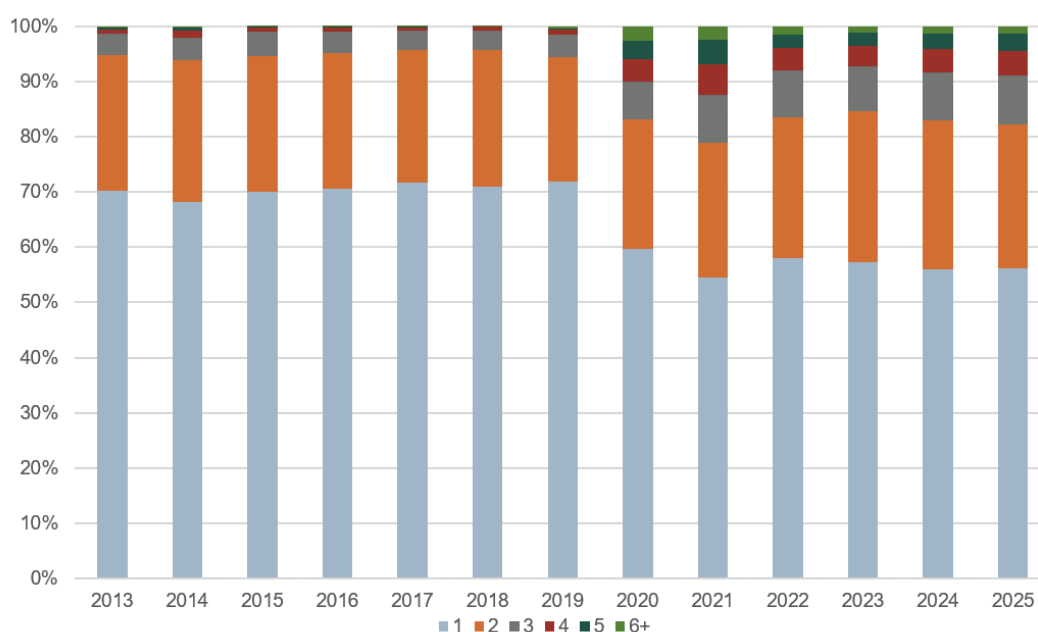
Fuente: BANHVI, 2013-2025

Lo que ha venido sucediendo es que, del total de los recursos del FOSUVI, un porcentaje cada vez mayor se destina a familias de estratos más altos, esto bajo la premisa de ampliar la cobertura a sectores de ingresos medios para que puedan acceder a soluciones de vivienda propia adecuada. Principio que está bien, siempre y cuando no se dé a partir de restarle recursos a las familias de más bajos ingresos (**Figura 2.6**).

3 A diferencia del INEC que utiliza quintiles de ingresos, en el caso del BANHVI se utilizan estratos de ingresos, a partir del salario mensual de un obrero no calificado de construcción (peón).

Resultado de este proceso es que las familias de más bajos ingresos y sin vivienda propia, 1er estrato de clasificación utilizado por el BANHVI, ven disminuir cada vez más sus posibilidades de llegar a tener una vivienda mínima adecuada.

Figura 2.6. Distribución de los BFV por estratos 2013 - 2025

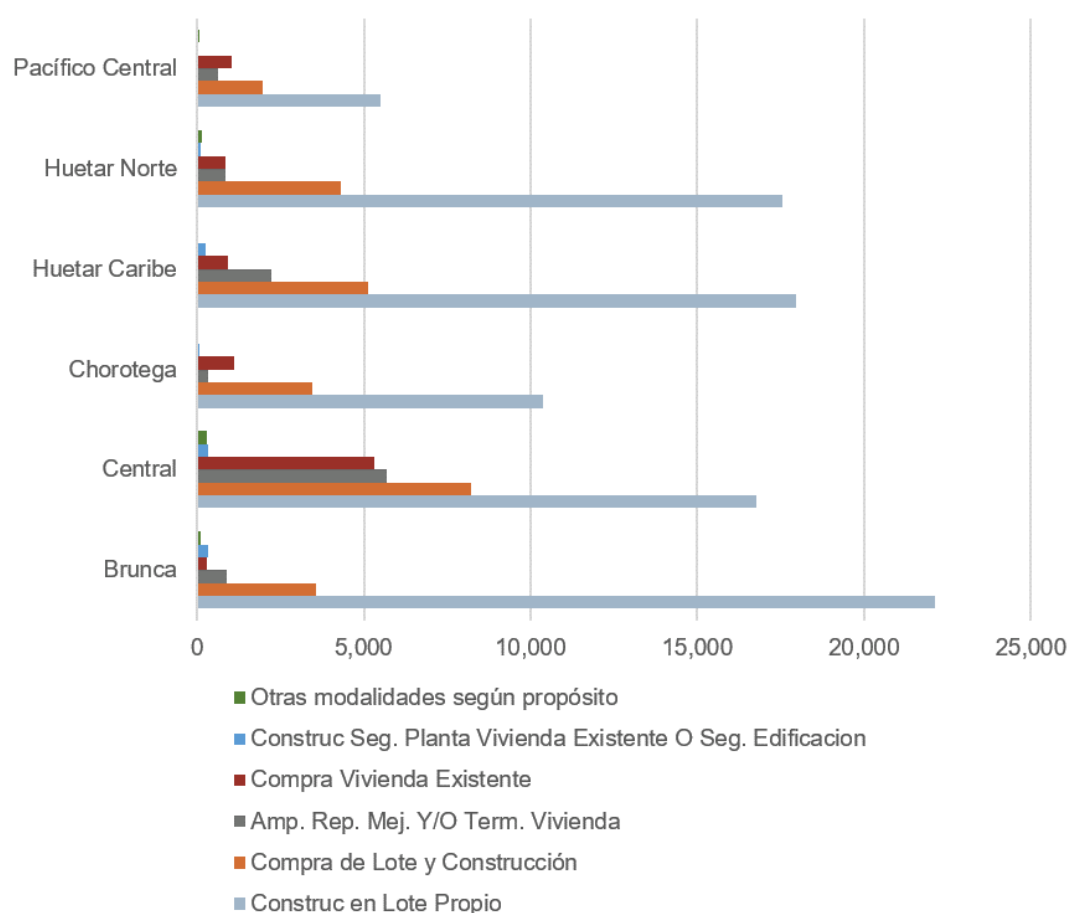


Fuente: BANHVI, 2013-2025

Tal y como se ha expuesto en anteriores Balances, particularmente el correspondiente al 2024, la mayor parte de los asentamientos informales y la población que vive en ellos, se ubican en la Región Central del país y más específicamente en la Gran Área Metropolitana. Por otra parte, como también se ha analizado en Balances precedentes, la distribución espacial de los BFV se ha realizado mayoritariamente fuera de la GAM, principalmente bajo el propósito de “Construcción en lote propio” o de “Compra de lote y construcción” (**Figura 2.7**). Estas modalidades de BFV son de difícil aplicación en la GAM, ya que la población de bajos ingresos, en gran parte, carece de lote propio y en condiciones y con requisitos adecuados para la construcción y, en caso de que deban comprar lote y construir, con el monto de los bonos ordinarios, es prácticamente imposible que ese monto alcance para una solución.

En el periodo 2013 – 2025, el BANHVI distribuyó un total de 138.823 BFV, de los cuales 36.625 (26.4 %) se entregaron en la Región Central, región que representa alrededor del 60 % de población, de viviendas, y de asentamientos informales. De la cantidad de los BFV otorgados en la Región Central el 45,8 % corresponden a construcción en lote propio, para el resto del país este porcentaje es de 73 %. Cantones fuera de la Región Central como Pérez Zeledón, Pococí, San Carlos, Puntarenas entre otros, son los que históricamente más BFV reciben, esto debido a la disponibilidad de suelo para uso residencial, por el contrario, cantones de la GAM como Escazú, Santa Ana, Belén, Flores, San José, entre otros, reciben muy pocos BFV, no por falta de demanda, sino por la imposibilidad para poder satisfacer la carencia o precio de terrenos para sectores de bajos ingresos. En la Región Central, en los cantones de la GAM han venido tomando cada vez más fuerza los bonos colocados con créditos para vivienda, esto particularmente para familias ubicadas en estratos 4, 5 y 6.

Figura 2.7. BFV según propósito por región 2013-2025



Fuente: BANHVI, 2013-2025.

La colocación de los bonos como parte del financiamiento de soluciones de vivienda para sectores de ingresos medios no es una mala práctica, pero esta no debe estar sujeta a la disminución cada vez mayor de los recursos y bonos destinados a los sectores de menores ingresos, lo cual puede generar un resultado negativo como ha sucedido en otros países, como en El Salvador, donde instrumentos financieros:

“... diseñados en principio para los grupos de más bajos ingresos, hayan sido usados en su mayoría para familias en condiciones económicas relativamente mejores, vulnerando así la posibilidad de mejorar la condición de excluidos de una alta proporción de la población ...” (Hernández y Alberto, 2013).

Parte 2.2. Vivienda de Interés Social después de la construcción

Introducción

Ampliaciones típicas en viviendas de interés social.

Las Auditorías de Viviendas de Interés Social⁴ desarrolladas por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos⁵ (CFIA) evalúan anualmente una muestra representativa de inmuebles nuevos que ya se encuentran habitados por las familias beneficiarias. El propósito central es diagnosticar tanto el estado físico de la infraestructura como el uso real que los adjudicatarios asignan a la inversión realizada por el Estado a través del SFNV.

El proceso metodológico de la auditoría se divide en dos fases: la revisión documental del expediente que la familia presenta para recibir el bono, y de una visita en campo. La inspección en sitio permite contrastar las condiciones en las cuales se entregó originalmente la vivienda y las condiciones actuales con el uso que le da la familia. También permite conocer el diseño original de la vivienda y si la vivienda ha sufrido cambios.

A través de los años, la Auditoría ha demostrado que casi la mitad de las viviendas son sometidas a ampliaciones luego de su recepción (ver **Figura 2.8**). Al garantizarse el acceso al techo propio, las familias que antes alquilaban logran redirigir los recursos económicos antes destinados al pago de alquileres hacia el mejora-

4 Se trata de las viviendas financiadas por medio del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV)

5 Más información en: <https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/xiii-auditoria.pdf>

miento progresivo del inmueble. Asimismo, desde una óptica laboral, estas modificaciones responden con frecuencia a necesidades socioeconómicas, donde el espacio doméstico se expande para albergar actividades productivas que brindan sustento directo al núcleo familiar.

Sin embargo, muchas de estas intervenciones se ejecutan de forma artesanal y con materiales improvisados que representan riesgos estructurales o de habitabilidad, lo cual hace imperativo analizar el fenómeno desde la perspectiva de las necesidades espaciales reales que la población requiere para su desarrollo integral. Por ende, este análisis busca identificar tendencias claras en las dinámicas de ampliación registradas para proponer estrategias de diseño arquitectónico previsoras que garanticen mejores condiciones de seguridad y funcionalidad en la vivienda social.

2.2.1 Metodología y determinación de las ampliaciones

El procesamiento de los datos históricos recolectados en sitio ha enfrentado variaciones en las estructuras de las bases de datos, lo que limita una trazabilidad lineal exacta a lo largo de los años. En periodos anteriores, aunque se medía el área final construida, la información original se encontraba en papel en el expediente, y no se tenía la posibilidad de verificar el cambio en sitio. La actual existencia de bitácora digital y de expedientes digitales, permite hacer un análisis en sitio de los cambios y verificar si fue parte de la entrega de la vivienda, o un elemento relativo al uso de la familia. Ante esta restricción en la comparabilidad directa de los registros, el análisis se centra en identificar ejes transversales y tendencias macro antes que en métricas puntuales e independientes.

Para este estudio, las variables principales corresponden al área final construida detectada en la inspección y a la caracterización cualitativa del uso asignado al espacio ampliado. Los datos se organizaron mediante rangos de área para asegurar que el volumen mayoritario de los casos se agrupe de manera representativa. Con el fin de estructurar un análisis macro, se aplicó la siguiente segmentación dimensional:

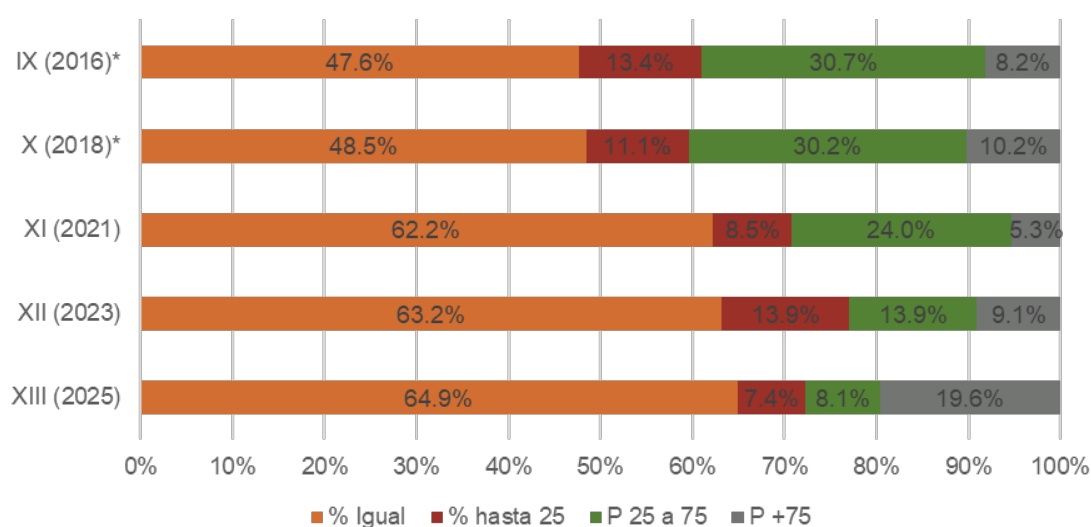
- a. **Sin modificación:** Inmuebles que mantienen estrictamente la misma dimensión originalmente tramitada.
- b. **Ampliación leve:** Viviendas con un crecimiento de hasta el 25 % del área original.
- c. **Ampliación moderada:** Viviendas que registran un crecimiento espacial de entre el 25 % y el 75 %.
- d. **Ampliación mayor:** Viviendas cuyas ampliaciones superan el 75 % del área tramitada.

Esta clasificación por rangos es metodológicamente necesaria debido a que las bases de datos de auditorías previas no consignaban la métrica exacta en metros cuadrados, sino el intervalo dimensional en el que se ubicaba el inmueble (por ejemplo, certeza de viviendas de entre 70 y 80 metros cuadrados, pero sin el dato específico).

2.2.2 Tendencias en dimensiones y tipologías de ampliación

A partir de la información consolidada de las casas auditadas en las diferentes auditorías, se desprenden patrones evolutivos sumamente claros. Como se detalla a continuación en la **Figura 2.8**, los informes de años recientes revelan que tres de cada cinco viviendas evaluadas conservan el área exacta con la que se tramitó el bono habitacional (60 %). Esta cifra representa una disminución en las modificaciones en comparación con periodos anteriores, donde la proporción de casas sin modificar era inferior al 50 %. Es importante que la solución de vivienda que reciben las personas cumpla con las necesidades que las familias tienen y cuando más de la mitad de las viviendas deben ser ampliadas, es claro que algunas necesidades no se están cubriendo completamente. El subsidio estatal por medio del bono familiar de vivienda no logra cubrir esa necesidad desde el inicio del proceso, pues el bono es una subvención para cubrir un grupo de necesidades básicas. También es claro que en muchos lugares el ordenamiento territorial limita el tamaño de la vivienda. Por eso, es importante entender cómo son las ampliaciones, para poder plantear estrategias técnicas que permitan satisfacer las necesidades finales.

Figura 2.8. Distribución del rango de ampliaciones identificado en las viviendas auditadas



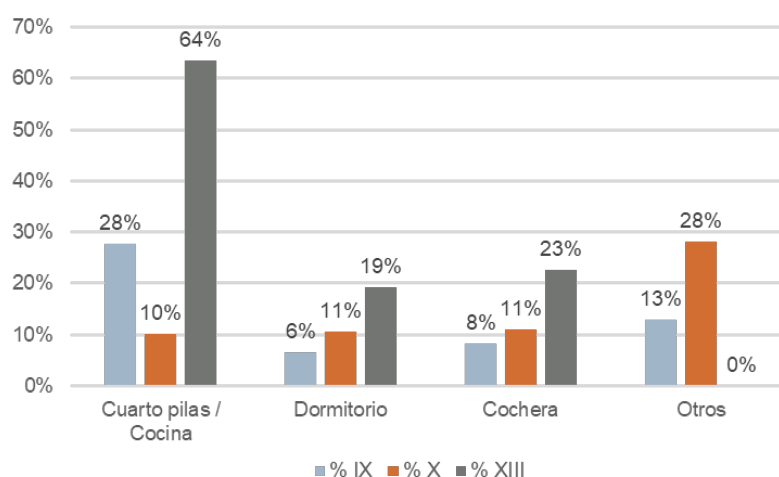
* Las auditorías IX y X utilizaban solamente rangos para definir el área final de la vivienda. Por tal motivo, los porcentajes se hacen a nivel aproximado, pues no se puede hacer una distribución exacta.

Fuente: Elaboración propia con base en los datos recopilados durante las auditorías realizadas por el CFIA.

Pese a esta tendencia a la baja en la cantidad neta de viviendas intervenidas, se observa un fenómeno que llama la atención: la proporción de inmuebles con ampliaciones mayores (superiores al 75 % de la huella original) ha ido en aumento. Específicamente, en la última auditoría se constató que una de cada cinco viviendas incrementó su área constructiva en más de 30 m². En muchos casos, estas ampliaciones se realizan sin la supervisión de un profesional responsable que pueda asesorar a la familia sobre técnicas constructivas seguras y una adecuada distribución de las cargas eléctricas.

Para orientar las políticas de diseño previsor, es fundamental descifrar cuáles son los espacios que las familias priorizan al ampliar. Posiblemente, la tendencia demográfica hacia núcleos familiares más reducidos provoca que el dormitorio no sea el espacio que se expanda con mayor frecuencia. Gracias a las mejoras metodológicas incorporadas a través de los años en las visitas de campo, ha sido posible desglosar con mayor especificidad los usos reales que los habitantes asignan a estos metros cuadrados adicionales, reduciendo el sesgo de la categoría general de “Otros”. Las variaciones analizadas en los informes se sintetizan en la **Figura 2.9**.

Figura 2.9. Tipos de ampliación identificados en las viviendas auditadas (muestra de cambio de Auditorías anteriores y la reciente)



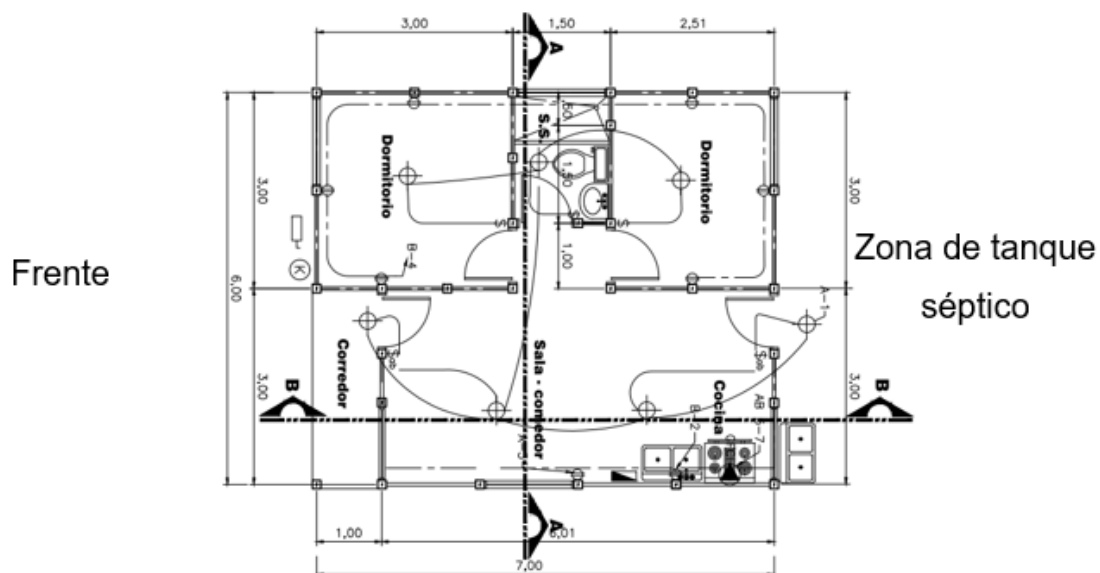
Fuente: Elaboración propia con base en los datos recopilados durante las auditorías del CFIA.

Al examinar los datos de las Auditorías IX y X, se constata una alta incidencia en el registro de ampliaciones bajo la categoría de “corredor”. Sin embargo, evaluaciones posteriores demostraron que este espacio exterior se terminaba integrando funcionalmente a las áreas de cocina, cuartos de pilas o bien se transformaba en cochera.

2.2.3 Dinámicas del habitar y riesgos técnicos asociados

Para comprender este comportamiento arquitectónico, resulta ilustrativo analizar uno de los modelos habitacionales más extendidos en los proyectos de interés social de nuestro país. Como se observa en la planta del Plano de Distribución Típica (**Figura 2.10**), los espacios son muy rígidos: los dormitorios se alinean en un costado del inmueble, mientras que el sector opuesto se destina a un único espacio integrado que alberga la sala, el comedor y la cocina, cuya subdivisión real queda supeditada a la colocación de muebles divisorios por parte de la familia al habitarlo. En este diseño, es muy común que el tanque séptico, las cajas de registro y las trampas de grasa se ubiquen en la parte posterior de la vivienda, cercano a la pila.

Figura 2.10. Planta de distribución típica.



Fuente: Plan real anonimizado de una vivienda de interés social.

Otro patrón crítico identificado en el diseño original es la ubicación expuesta del cuarto de pilas. Comúnmente, la lavadora y la pila se sitúan en la parte posterior exterior de la vivienda bajo un alero sumamente corto. Como se aprecia en la fotografía esta configuración desprotegida impide por completo el uso de esta zona de servicio durante la época lluviosa en nuestro clima tropical.

Figura 2.11. Vista posterior de vivienda



Fuente: Auditoría de Vivienda CFIA.

Este factor explica de manera directa por qué la extensión del techo hacia el patio trasero constituye una de las ampliaciones más recurrentes: las familias buscan techar de forma prioritaria la zona de lavado y secado, además de expandir la superficie destinada a la preparación de alimentos. La versión más básica de este concepto se puede observar en la fotografía de la **Figura 2.12**, donde se aprecia una superficie artesanal colocada para lavar y tender ropa. Es muy probable que cuando la familia cuente con los recursos económicos, pueda consolidar mejor esta ampliación.

Figura 2.12. Vista posterior de vivienda



Fuente: Auditoría de Vivienda CFIA.

No obstante, esta ampliación puede incurrir en variaciones técnicas y estructurales que pueden afectar el funcionamiento de otros elementos de la casa. Por ejemplo, muchas casas ubican en la zona posterior el tanque séptico y drenaje, y al cubrir con concreto, se cambia la capacidad de infiltración del terreno, y en muchas ocasiones las cajas de registro quedan cubiertas y no se les puede dar mantenimiento. Asimismo, al reubicar los muebles de cocina en la nueva zona ampliada, la caja de registro original queda inhabilitada y se eliminan algunas figuras necesarias. Por ejemplo, se vuelve a colocar la pila, pero no se le coloca el sifón. En zonas rurales, es común encontrar que las salidas de agua se tiran al terreno, y las aguas no son tratadas en el sistema. La siguiente fotografía, se observan las tuberías que quedaron sin uso dentro de la vivienda, al haber desplazado de lugar el fregadero.

Figura 2.13. Tuberías en desuso



Fuente: Auditoría de Vivienda CFIA.

Para la estadística de la auditoría es importante aclarar que las estructuras provisionales levantadas con materiales de desecho o descarte no se catalogan estadísticamente como ampliaciones. Para que una modificación sea cuantificada como una ampliación válida dentro del marco de la auditoría, se busca que los materiales de la cubierta del techo y del pavimento posean condiciones similares a los acabados de la vivienda original; es decir, deben incluir cubiertas de láminas onduladas y contrapiso de concreto.

Por otra parte, cuando estas intervenciones se localizan en la sección frontal del lote, los usuarios tienden a configurar espacios similares destinados a cocheras o corredores a la extensión directa del área de la sala de estar, tal como se constata visualmente en las siguientes fotografías.

Figura 2.14. Ejemplos de ampliaciones realizadas en viviendas de interés social

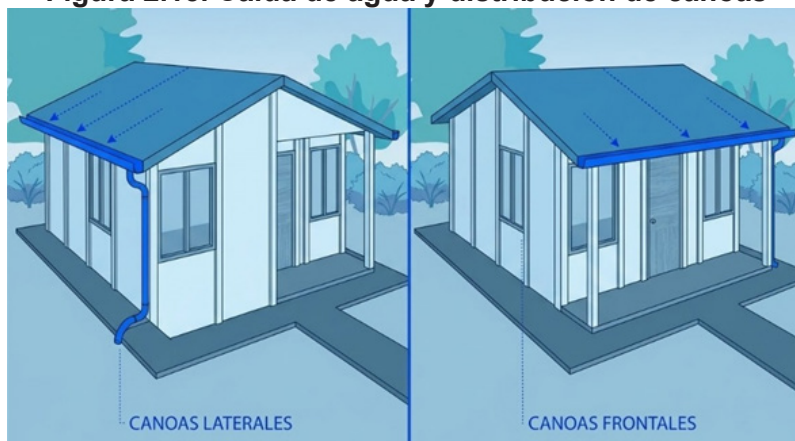


Fuente: Auditoría de Vivienda CFIA.

2.2.4 Propuestas y criterios de diseño previsor

A partir de este diagnóstico técnico de las modificaciones espaciales, se vuelve evidente la necesidad de incorporar criterios de diseño que analicen la evolución del uso de la vivienda. Tradicionalmente, la solución estructural mayoritaria en los techos consiste en cubiertas a dos aguas. Estas se configuran bajo dos variantes: con recolección pluvial mediante canoas laterales, o con caídas orientadas hacia el frente y la parte posterior del inmueble.

Figura 2.15. Caída de agua y distribución de canoas

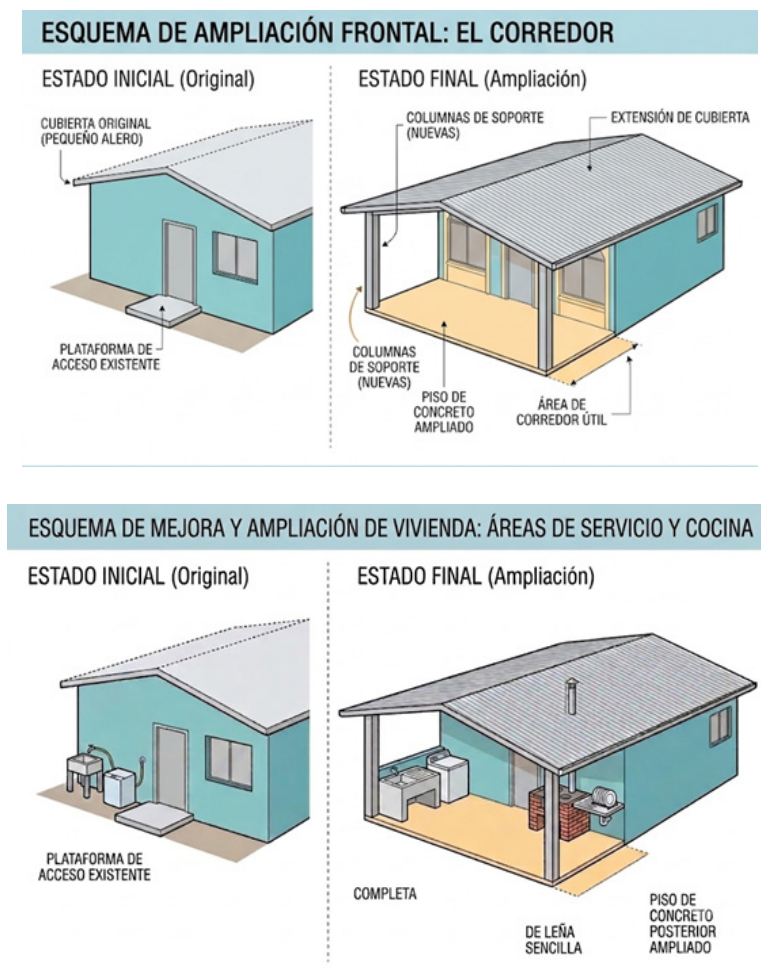


Fuente: Elaboración propia mediante inteligencia artificial.

Si bien existen condicionantes urbanísticas que restringen esta elección —como en urbanizaciones compactas con lotes estrechos donde la cercanía obliga a evacuar las aguas pluviales exclusivamente hacia el frente o atrás—, la realidad es que la mayoría de las viviendas de interés social en el país se construye en zonas rurales. En estos contextos, al no existir colindancias inmediatas restrictivas, se dispone de libertad para planificar el emplazamiento óptimo de la huella dentro del terreno.

En tales escenarios, resulta idóneo que el diseño original contemple un techo a dos aguas con canoas laterales. Como se demuestra conceptualmente en los esquemas de la **Figura 2.16**, esta disposición longitudinal facilita que, al momento en que la familia decida extender el techo hacia el frente o el patio, se pueda dar continuidad lineal a la cumbrera principal de manera natural, eliminando la necesidad de dismantelar o alterar los sistemas de evacuación pluvial existentes.

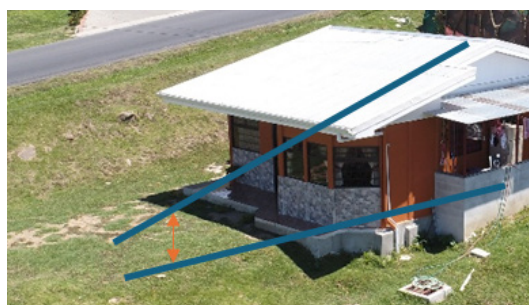
Figura 2.16. Esquema de ampliaciones frontales y posteriores



Fuente: Elaboración propia mediante inteligencia artificial.

Por el contrario, en aquellas soluciones habitacionales donde las pendientes desfogon hacia el frente y la parte posterior, cualquier extensión genera un estrangulamiento de la sección vertical utilizable, reduciendo drásticamente la altura libre entre el piso y la cubierta a medida que la estructura se aleja del núcleo original. Este defecto arquitectónico genera dos impactos nocivos para la habitabilidad: por un lado, una severa restricción del volumen espacial útil y, por el otro, un incremento crítico de la temperatura interna, dado que la cercanía de las láminas metálicas de la cubierta hacia los ocupantes eleva exponencialmente la sensación térmica interna.

Figura 2.17. Ejemplo de estrangulamiento espacial generado por ampliaciones



Fuente: Elaboración propia sobre fotografía de Auditoría de Vivienda CFIA.

Al reconocer la necesidad de evolución que acompaña a la vivienda social en Costa Rica, se propone de manera formal que los modelos básicos de solución habitacional incorporen los siguientes dos lineamientos de diseño preventivo:

- 1. Configuración de cubierta con canoas laterales:** Estructurar los sistemas de techado con desfuegos pluviales en los costados laterales de la planta para posibilitar ampliaciones lineales de la cumbrera hacia el frente o hacia atrás sin alterar el núcleo hídrico original de la vivienda.
- 2. Ubicación estratégica del sistema de saneamiento:** Emplazar de forma predominante el tanque séptico y su respectivo campo de drenaje en las bandas laterales del lote, o bien, asegurar un retiro mínimo de 5 m respecto a la fachada posterior del inmueble. Esto garantizará una franja de terreno completamente libre de infraestructuras subterráneas críticas, posibilitando la expansión segura y formal del cuarto de pilas y la cocina sin comprometer el funcionamiento del sistema de infiltración ni sepultar los componentes de inspección sanitaria.

Los resultados de este estudio sugieren que el desafío de la vivienda de interés social no debe limitarse a la entrega de una unidad habitacional inicial, sino también a la capacidad de esta para responder a las transformaciones que experimentan los

hogares durante su vida útil. Dado que la experiencia demuestra que una parte importante de las viviendas será modificada o ampliada por sus ocupantes, el diseño de futuras soluciones habitacionales debería incorporar de forma explícita estrategias que faciliten un crecimiento progresivo seguro y técnicamente adecuado.

La incorporación de elementos como configuraciones de cubierta compatibles con futuras extensiones, ubicaciones estratégicas para tanques sépticos y sistemas de drenaje, así como provisiones espaciales y estructurales para ampliaciones posteriores, permitiría que las modificaciones realizadas por las familias generen un valor agregado real para la vivienda. En consecuencia, se promovería un desarrollo más ordenado del parque habitacional de interés social, mejorando las condiciones de habitabilidad de sus ocupantes y reduciendo los riesgos asociados a intervenciones constructivas improvisadas o realizadas sin los criterios técnicos adecuados.

2.1. Nota metodológica:

Índice de Construcción Cantonal de Vivienda (ICCV) 2022–2025

A2.1.1 Descripción general

El Índice de Construcción Cantonal de Vivienda (ICCV) cuantifica la intensidad relativa de la construcción de vivienda en los cantones de Costa Rica durante el periodo 2022–2025. Este indicador permite identificar patrones espaciales de crecimiento habitacional por cantón y contrastar la dinámica constructiva reciente con el stock de viviendas existente al inicio del periodo.

A2.1.2 Fuentes de información

- **Cantidad de viviendas construidas por cantón (2022–2025):** registros oficiales consolidados por cantón del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).
- **Viviendas existentes (2022):** estimaciones del Censo 2022 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

A2.1.3 Metodología de cálculo

1. **Agregación temporal:** se sumó la cantidad total de viviendas construidas entre 2022 y 2025 para cada cantón.
2. **Relación con el stock censal:** el total de viviendas construidas por cantón se dividió entre la cantidad de viviendas individuales ocupadas (VIO) estimadas por el INEC en 2022.
3. **Transformación porcentual:** el cociente obtenido se multiplicó por 100 para expresar el resultado como porcentaje.

- 4. Definición del indicador:** el valor final representa el *Índice de Construcción Cantonal de Vivienda 2022–2025*, que refleja la proporción de nuevas viviendas respecto al total existente en 2022.

A2.1.4 Representación cartográfica

El Índice de Construcción Cantonal de Vivienda (ICCV) se representó mediante un mapa temático a nivel cantonal. Para la clasificación de los valores del índice se aplicó el método de cortes naturales de *Jenks*⁶, el cual optimiza la distribución de los datos al identificar rupturas significativas en su comportamiento estadístico. Este algoritmo busca minimizar la varianza dentro de cada clase y maximizar la diferencia entre clases, agrupando los valores más similares y separando aquellos que presentan contrastes marcados.

La aplicación de este método permite una lectura más precisa de los patrones espaciales de construcción, al reflejar las agrupaciones naturales presentes en los datos sin imponer intervalos arbitrarios. Las clases obtenidas son específicas para el conjunto analizado y responden a la estructura interna de la información, por lo que no deben utilizarse para comparaciones directas con mapas derivados de otras fuentes o periodos.

El resultado cartográfico facilita la identificación de zonas con mayor o menor dinamismo constructivo, evidenciando diferencias territoriales relevantes dentro del contexto nacional y regional.

A2.1.5 Consideraciones analíticas

- El Índice de Construcción Cantonal de Vivienda (ICCV) no mide cantidad absoluta de viviendas, sino la relación proporcional entre lo construido y lo existente en 2022.
- Un valor alto indica que el crecimiento reciente representa una fracción considerable del stock inicial, mientras que un valor bajo refleja estabilidad o menor dinamismo.
- Cantones con mayor índice: se identifican territorios donde la proporción de viviendas nuevas respecto al stock censal 2022 es más alta, lo que refleja un dinamismo constructivo significativo. Estos cantones destacan como polos de crecimiento habitacional (no necesariamente de viviendas ocupadas).

⁶ Mayor detalle en: <https://pro.arcgis.com/es/pro-app/3.5/help/mapping/layer-properties/data-classification-methods.htm>

- Cantones con menor índice: aparecen zonas con baja proporción de construcción, lo que puede asociarse a menor demanda, restricciones territoriales, o dinámicas socioeconómicas específicas.
- Gradientes regionales: el mapa permite observar si existen concentraciones regionales (por ejemplo, región Chorotega y Pacífico Central versus otras regiones) o incluso la dinámica entre cantones urbanos y/o céntricos versus cantones rurales y/o periféricos) que marcan diferencias en la intensidad de construcción.

A2.1.6 Proyección y fuente

- Proyección: WGS84
- Fuente: SNITT / INEC 2022 / INEC 2022–2025
- Elaboración y diseño: Jairo Aguilar Arias

Referencias bibliográficas

- Banco Hipotecario de la Vivienda. (2013-2025). *Estadísticas del Bono de Vivienda*. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/estadisticas.aspx>
- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura UCR y Fundación Gestionando Hábitat. (2024). *Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: Avances, obstáculos y desafíos*. CFIA. <https://cfia.or.cr/site/wpcontent/uploads/2024/pdf/descargas/informes/balance-y-tendencias-sector-vivienda.pdf>
- Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. (2025). *XIII auditoría de viviendas de interés social*. <https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/xiii-auditoria.pdf>
- Hernández, X., & Alberto, I. (2013). Programas de vivienda mínima: ¿Factor de inclusión social o reproducción de la exclusión? Los programas de vivienda en El Salvador. En *Los lugares del hábitat y la inclusión*. FLACSO/ CLACSO/ MIDUVI.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s. f.-a). *Encuesta Nacional de Hogares, 2010-2025*. <https://inec.cr/estadisticas-fuentes/encuestas/encuesta-nacional-hogares>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s. f.-b). *Estadísticas de la construcción, 2013-2025*. <https://sistemas.inec.cr/pad5/index.php/catalog/RegContruc>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). *Estimación de población y vivienda 2022: Resultados generales*. https://admin.inec.cr/sites/default/files/2023-07/rePoblacResultadosGenerales_Estimacion_poblacion_vivienda_2022.pdf
- Mora, M., & Solano, F. (1994). *Nuevas tendencias del desarrollo urbano en Costa Rica: El caso del Área Metropolitana de San José*. Alma Mater.



03 capítulo

*Crédito para vivienda:
barreras de acceso*



Capítulo 3. Crédito para vivienda: barreras de acceso

Resumen

Este capítulo analiza las condiciones financieras e institucionales que inciden en el acceso al crédito de vivienda de los hogares en alquiler en Costa Rica. El universo de referencia comprende las 26 entidades autorizadas por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), sin representar la totalidad del mercado hipotecario del país.

Los ejercicios de la Sección 3.5 utilizan como caso modelo una vivienda (propiedad) de ₡76.500.000, que correspondiente al tope de interés social vigente, para comparar condiciones bajo supuestos homogéneos. Por tanto, no abarcan todas las alternativas de precio, financiamiento o estrategias de acceso disponibles en el mercado.

El análisis combina dos niveles:

- la revisión de la oferta de crédito (tasas, plazos, porcentajes de financiamiento y requisitos de elegibilidad), sintetizada en la Sección 3.4 y detallada por entidad en el Anexo 1; y
- su contraste con los perfiles de los hogares demandantes, con base en la ENAHO 2024 y el 5.º Balance del Sector Vivienda 2024, para identificar los mecanismos que operan como barreras de acceso.

Los hallazgos muestran que las barreras actúan de forma acumulativa: prima y costos de formalización, relación cuota-ingreso, endeudamiento previo, acreditación de ingresos, elegibilidad y tramitología. Bajo el escenario modelo, el hogar del Q2 (₡522.562 mensuales) no accede a las opciones ordinarias sin instrumentos especiales; el Q3 (₡834.690 mensuales) solo se aproxima a calificar con la tasa más baja y el criterio menos restrictivo de cuota-ingreso (50 %).

La persona trabajadora sin registros verificables de su actividad económica enfrenta una exclusión previa al crédito, que requiere formalización e inclusión financiera.

Estos resultados no miden tasas reales de aprobación o rechazo. Las entidades analizadas otorgan crédito hipotecario regularmente conforme a sus políticas de riesgo y a la normativa prudencial. El capítulo identifica fricciones estructurales dentro del escenario modelo; su gestión operativa y sus resultados efectivos requieren un estudio complementario.

3.1. Introducción

En el 2024, alrededor del 19 % de los hogares del país residía en vivienda alquilada, proporción que aumentó un 19 % entre 2020 y 2024. Aplicado al total de 1.821.955 hogares estimados por la ENAHO 2024, este porcentaje equivale a aproximadamente 346.000 hogares.¹

La estimación desagregada por quintil de ingreso presentada en el 5.º Balance totaliza 343.698 hogares. Para efectos de este estudio, se parte del supuesto de que la diferencia entre ambas cifras responde al redondeo del porcentaje general y al procedimiento de estimación utilizado en la distribución por quintiles.

En el 2024, el déficit cuantitativo de vivienda fue de 13.245 hogares.² Este indicador mide el faltante de viviendas respecto del número de hogares y responde a una dimensión distinta de la tenencia en alquiler, que constituye la población de referencia de este estudio.

A ello se suman 705.250 viviendas comprendidas en el déficit cualitativo alternativo: viviendas en mal estado, todas las viviendas en condición regular y viviendas en buen estado que presentan hacinamiento.³ Este indicador ofrece una visión más amplia que el déficit cualitativo tradicional, porque incorpora también las viviendas en condición regular, que requieren intervención para evitar un mayor deterioro y mejorar sus condiciones de habitabilidad.

En Costa Rica, solo el 8,3 % de los hogares reside en una vivienda propia que todavía está pagando mediante crédito hipotecario.⁴ En los países de la Organi-

1 Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: *Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 3, “Vivienda de alquiler: ¿solución o dilema?”, sección 3.2, con base en la ENAHO 2024 del INEC. El informe señala que la vivienda alquilada representó el 19% del parque habitacional en 2024 y que su participación aumentó un 19% entre 2020 y 2024.

2 Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: *Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 2, Tabla 2.1, p. 26. Datos elaborados con base en la ENAHO 2024 del INEC.

3 Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: *Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 2, Tabla 2.1, p. 27, y explicación metodológica en p. 29. Datos elaborados con base en la ENAHO 2024 del INEC.

4 Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: *Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 3, Tabla 3.9, pp. 83-84. La tabla, elaborada con datos de la *Affordable Housing Database* de la OCDE, reporta que el 8,3% de los hogares en Costa Rica ocupa una vivienda propia con crédito vigente.

zación para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), esa proporción alcanza, en promedio, el 24,7 %.⁵ Esta diferencia muestra que el crédito hipotecario tiene un peso mucho menor como vía de acceso a la vivienda propia en Costa Rica y refuerza la necesidad de analizar las condiciones financieras e institucionales que enfrentan los hogares.

El capítulo analiza las condiciones que inciden en el acceso al crédito de vivienda de los hogares en alquiler. Las 26 entidades autorizadas por el BANHVI se utilizan como universo de referencia del mercado formal canalizado por el SFNV, no como objeto de estudio individual.

El análisis se desarrolla en dos niveles:

- describe sintéticamente la oferta de crédito del SFNV, con el detalle por entidad en el Anexo 1; y
- contrasta esa oferta con los perfiles socioeconómicos de los hogares en alquiler para identificar las principales barreras de acceso.

3.1.1 Objetivos del capítulo

El objetivo general es analizar las condiciones financieras e institucionales de la oferta de crédito de vivienda en Costa Rica y su relación con las posibilidades de acceso de los hogares en alquiler al financiamiento habitacional, con base en las entidades autorizadas del SFNV al momento del estudio.

El ejercicio utiliza como caso de referencia una vivienda al tope de interés social vigente y compara sus condiciones de financiamiento con el ingreso promedio de cada quintil. Esto permite realizar comparaciones bajo supuestos homogéneos, pero no registrar casos reales de aprobación o rechazo; por tanto, sus resultados deben interpretarse dentro de los límites definidos en la sección 3.1.2.

Los objetivos específicos son:

Documentar y comparar las condiciones de crédito de las entidades autorizadas, con énfasis en las variables que determinan el acceso.

- Caracterizar el perfil socioeconómico de los hogares en alquiler, con base en la ENAHO 2024 y el Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024.

5 Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: *Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 3, Tabla 3.9, pp. 83-84. La misma tabla reporta un promedio de 24,7% para los países de la OCDE.

- Identificar y analizar las condiciones financieras e institucionales que pueden limitar o excluir a distintos perfiles de hogares del acceso al crédito.
- Describir los principales instrumentos disponibles dentro del SFNV para reducir las barreras de acceso al crédito habitacional.

3.1.2 Alcance del análisis

El capítulo examina las condiciones de acceso al crédito habitacional de los hogares que residen en vivienda alquilada, tomando como referencia la oferta de las entidades autorizadas del SFNV.

El análisis comprende:

1. Las condiciones crediticias vigentes, incluidas tasas de interés, márgenes sobre la Tasa Básica Pasiva, plazos, porcentaje de financiamiento y garantías.
2. Los requisitos de elegibilidad y capacidad de pago.
3. La prima, los costos de formalización y la tramitología.
4. El efecto diferenciado de estas condiciones sobre los hogares, según quintil de ingreso.
5. La caracterización del perfil de hogar que reúne las condiciones de acceso bajo el escenario analizado.

Los ejercicios cuantitativos de la Sección 3.5 (cuotas, primas e ingresos mínimos) se construyen sobre un caso único: una vivienda de ₡76.500.000, financiada según los porcentajes y tasas descritos en el Anexo 1.

Este valor permite comparar las condiciones de crédito bajo supuestos homogéneos, pero no agota las alternativas del mercado, como viviendas de menor precio, compra de lote o construcción por etapas. Se trata de un modelo, por lo cual los hallazgos describen el comportamiento de las barreras en ese escenario específico y no la disponibilidad general de crédito en Costa Rica.

Las entidades autorizadas del SFNV otorgan crédito de vivienda regularmente. El capítulo no mide tasas de aprobación o rechazo; identifica condiciones y barreras que intervienen en el acceso, dentro de las políticas de riesgo de cada entidad y de la normativa prudencial aplicable. Los resultados efectivos de esas evaluaciones exceden el alcance del estudio.

Quedan fuera del análisis los factores territoriales, la oferta habitacional, el desarrollo detallado de la normativa prudencial de SUGEF y la formulación de recomendaciones de política.

Tampoco se analizan las operaciones que combinan Bono Familiar de Vivienda y crédito, por tratarse de un mecanismo de acceso distinto, con reglas de elegibilidad, montos y procedimientos propios ante el BANHVI. En 2024, estas operaciones representaron el 22 % del total de bonos familiares de vivienda otorgados.⁶ Por ello, el capítulo se concentra en el crédito habitacional sin subsidio asociado, mientras que la combinación de bono y crédito ameritaría un análisis independiente.

Las condiciones de crédito se recopilaron de fuentes públicas consultadas entre marzo y mayo de 2026, principalmente sitios institucionales, comunicados de Expo Construcción 2026 y publicaciones especializadas.

La Tasa Básica Pasiva de referencia utilizada en el análisis es de 3,65 %, correspondiente a mayo de 2026.⁷

El tope de vivienda de interés social, vigente desde 2024 y sin variación a julio de 2026, es de ₡76.500.000.⁸

3.2. El contexto de la demanda: quiénes son los hogares en alquiler

Esta sección caracteriza a los hogares en alquiler por quintil de ingreso y considera factores que condicionan su acceso al crédito, como ingreso, condición laboral y ahorro previo. La Sección 3.5 contrasta estos perfiles con las condiciones de la oferta.

3.2.1 Hogares en alquiler como grupo de referencia

La ENAHO clasifica la tenencia de la vivienda en cinco categorías: propia totalmente pagada, propia pagando a plazos, alquilada, en precario (ocupación de hecho de un terreno que no pertenece al hogar) y otra (cedida o

6 Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: *Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 2, sección 2.4, “Bonos Familiares de Vivienda”, con base en datos del BANHVI. Para 2024, los bonos familiares de vivienda acompañados de crédito representaron el 22 % del total otorgado.

7 Banco Central de Costa Rica. Indicadores económicos: Tasa Básica Pasiva, mayo de 2026.

8 Banco Hipotecario de la Vivienda. Tope de vivienda de interés social, acuerdo N.º 4 de la Sesión 42-2024 de la Junta Directiva del BANHVI, con fundamento en el artículo 150 de la Ley del SFNV y el artículo 123 del Reglamento de Operaciones. El monto de ₡76.500.000 se verificó sin cambios a julio de 2026.

prestada).⁹ De estas, únicamente las dos primeras implican propiedad; el hogar en alquiler paga una suma de dinero por ocupar una vivienda de la cual no es propietario, por lo que, por definición, no tiene vivienda propia. Entre las categorías de no propiedad (alquiler, precario y otra), este estudio se concentra específicamente en los hogares que residen en alquiler, definidos como su población de referencia, por constituir el segmento de no propietarios con información desagregada por quintil de ingreso disponible (ENAH0, 5.º Balance y Tendencias del Sector Vivienda). La delimitación permite comparar las posibilidades de acceso al crédito según el ingreso y otros factores que condicionan la capacidad financiera.

3.2.2 Perfiles de los hogares en alquiler por quintil de ingreso

La estimación por quintil de ingreso presentada en el Balance de 2025 permite distribuir los hogares en alquiler en cinco grupos socioeconómicos¹⁰. Esta clasificación que se presenta en la **Tabla 3.1**, se utiliza como referencia para comparar el nivel de ingreso de cada grupo con las condiciones de acceso al crédito habitacional analizadas posteriormente.

Tabla 3.1. Hogares en alquiler por quintil de ingreso, 2024

Perfil	Quintil / ingreso promedio al mes	Hogares en alquiler (2024)
Vulnerable	Q1: \$258.789	68.499
Clase media baja	Q2: \$522.562	75.648
Clase media	Q3: \$834.690	68.789
Clase media alta	Q4: \$1.292.967	66.954
Ingreso alto	Q5: \$2.692.352	63.808
Total		343.698

Fuente: Elaboración propia con base en el Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024 y la ENAH0 2024.

Los quintiles funcionan como perfiles socioeconómicos de referencia. Aunque su ingreso promedio no representa a cada hogar, permite comparar su capacidad aproximada para asumir una cuota bajo distintos escenarios de tasa, plazo, financiamiento y relación cuota-ingreso.

9 Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). *Encuesta Nacional de Hogares, pregunta V2a (Tenencia de la vivienda)*: metadatos y categorías de clasificación. Las cinco categorías son las que utiliza la encuesta desde al menos 2018.

10 *Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 3, Tablas 3.6 y 3.7, pp. 79-80. Datos elaborados con base en la ENAH0 2024 del INEC.

Edad de la persona tenedora o jefa del hogar. Como dato adicional de caracterización de la población de referencia, sin que esto implique un mecanismo de acceso al crédito analizado en este capítulo, en el 2024 el 44,7% de las viviendas alquiladas correspondía a personas tenedoras o jefas de hogar de 15 a 39 años; el 40,9%, a personas de 40 a 59 años y el 14,4%, a personas de 60 años o más¹¹. Esta distribución muestra que el alquiler no se concentra en un solo grupo etario, sino que comprende hogares en distintas etapas del ciclo de vida.

3.3. Marco institucional: el SFNV y las entidades autorizadas

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) es el subsistema especializado mediante el cual el Estado canaliza el financiamiento habitacional y los beneficios de la Ley N.º 7052. Lo integran el BANHVI, como ente rector y administrador del FONAVI y 26 entidades autorizadas que intermedian los recursos. Este universo no comprende todo el crédito hipotecario formal del país, pues otras entidades pueden financiar vivienda con recursos propios fuera de ese régimen.

El BANHVI no otorga créditos directamente: cada entidad autorizada tramita y evalúa las solicitudes con sus propios criterios. Solo cuando la operación incluye Bono Familiar de Vivienda remite el expediente al BANHVI. Por ello, las condiciones de acceso dependen también de las tasas, requisitos, plazos y procedimientos internos de cada entidad.

Las 26 entidades autorizadas se agrupan en siete segmentos con distintas reglas de elegibilidad y cobertura:

1. Bancos públicos (Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), Banco de Costa Rica (BCR) y Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC)),
2. Banca privada (BAC San José, Scotiabank de Costa Rica, que opera comercialmente como DAVIbank desde diciembre de 2025, tras su integración con Davivienda Group, Grupo Financiero Improsa y Banco Cathay),
3. Mutuales (Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo, que opera comercialmente como “Grupo Mutual” y la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)),

11 *Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 3, Tabla 3.8, p. 81. Elaboración CENFI con datos de la ENAHO 2022-2024 del INEC.

4. Cooperativas (13 en total: Coocique R.L., Coopenae R.L., Coopealianza R.L., Coopeuna R.L., Coopesanmarcos R.L., CoopeAnde N.º 1, COOPE-MEP R.L., Coopecaja R.L., Coopesparta R.L., Coopejudicial R.L., Coopegrecia R.L., CoopeAnde N.º 7 y Coopeamistad R.L.),
5. Asociaciones solidaristas (Asociación Solidarista de Empleados de Panduit (ASePANDUIT)),
6. Cajas de ahorro y préstamo gremiales (Caja de la Asociación Nacional de Educadores (Caja de ANDE)), y
7. Entidades especializadas (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y Fundación Costa Rica-Canadá).

El **Anexo 3.1** detalla las condiciones de crédito por entidad.

3.4. Oferta de crédito: panorama por segmento

La oferta de crédito habitacional presenta diferencias relevantes entre las 26 entidades autorizadas. Para evitar una comparación de oferentes, esta sección resume las condiciones por segmento institucional. El **Anexo 3.1** conserva el detalle por entidad y fuente.

Las operaciones en moneda extranjera no se incorporan al análisis, dado que la normativa prudencial las vincula principalmente con deudores que generan ingresos en divisas. Además, los perfiles socioeconómicos utilizados en este capítulo se construyen a partir de ingresos familiares expresados en colones, según la ENAHO 2024 y el Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024.

Del conjunto de condiciones vigentes a mayo de 2026 se desprenden tres lecturas:

- Primera: la dispersión de tasas iniciales. En los productos de acceso universal, las tasas efectivas aproximadas oscilan entre 5,15% y 9,00% anual. Esta comparación refleja el punto de partida del crédito, no su costo durante todo el plazo.
El FEVI constituye una excepción: aplica la TBP sin margen comercial adicional, diseño orientado a hogares que no califican para el crédito tradicional.
- Segunda: la heterogeneidad de las cooperativas. Coexisten cooperativas cerradas, limitadas a determinados gremios o instituciones y cooperativas abiertas al público general.

En las cooperativas cerradas, la membresía constituye un requisito específico de elegibilidad: quien no pertenece al grupo definido no puede acceder a sus productos crediticios. Esta restricción no se extiende al conjunto del SFNV, pues la persona puede acudir a cooperativas abiertas o a entidades de otros segmentos.

- Tercera: la tasa inicial no refleja necesariamente el costo durante todo el plazo.

Algunas entidades ofrecen tasas fijas solo durante los primeros años y luego aplican una tasa mayor; otras mantienen una fórmula estable durante todo el crédito.

Comparar únicamente la tasa inicial puede subestimar el costo posterior. La **sección 3.5.2** examina además la evaluación de capacidad de pago bajo escenarios de estrés y la normativa aplicable.

3.5. Análisis de barreras: oferta, demanda y exclusión

Esta sección analiza las cuatro barreras identificadas mediante el caso modelo de una vivienda de ₡76.500.000. Los ejercicios ilustran mecanismos de exclusión bajo ese escenario; no miden aprobaciones o rechazos reales. Para cada barrera se precisa:

- a) cuál condición de la oferta la genera,
- b) a cuál perfil de demandante excluye, y
- c) el mecanismo mediante el cual opera. En el sobreendeudamiento previo y los escenarios de estrés no es posible cuantificar el perfil excluido con la información pública disponible.

Las barreras forman un embudo acumulativo: superar una no garantiza el acceso si las demás permanecen activas.

Se identificaron cuatro barreras estructurales:

- **La liquidez inicial**, que comprende la prima de entrada y los costos de formalización (Barrera 1).
- **La capacidad de pago**, que incluye la relación cuota-ingreso, el endeudamiento previo y los escenarios de estrés aplicados en la evaluación crediticia (Barrera 2)
- **La elegibilidad y documentación**, que comprenden la acreditación de in-

gresos y, en el caso de determinadas cooperativas, los requisitos de membresía vinculados con gremios o instituciones específicas (Barrera 3).

- **La tramitología del crédito** (Barrera 4).

3.5.1 Barrera 1: la liquidez inicial

El primer componente de la liquidez inicial es la prima de entrada, la cual opera antes del análisis de la cuota mensual. Según el instrumento, representa entre el 5% y el 20% del inmueble; sin programas especiales, se ubica entre el 10% y el 20%. Si el hogar no dispone de ese monto o no puede financiarlo, el proceso no inicia, independientemente de su ingreso o historial crediticio.

Para una vivienda de ₡76.500.000, la prima requerida oscila entre ₡3.825.000 y ₡15,3 millones. En el caso del Q2, con un ingreso promedio mensual de ₡522.562 y un alquiler equivalente al 35% del ingreso (₡182.897), el hogar dispone de ₡339.665 para cubrir alimentación, transporte, servicios, salud y demás gastos esenciales. Aun bajo el supuesto extremo de destinarlo íntegramente a reunir la prima, el hogar requeriría más de 22 meses para acumular una prima del 10% y más de 11 meses para una del 5%, sin cubrir durante ese período ninguna otra necesidad básica. En consecuencia, la reducción de la prima disminuye la barrera de entrada, pero no la elimina para este quintil.

Tres instrumentos reducen o eliminan esta barrera para perfiles específicos:

- **FAVI (Banco Popular):** aval de hasta el 20 % del avalúo que permite financiar el 100 %. Requiere ingresos superiores a ₡674.000 mensuales, por lo que excluye al Q1 y a parte del Q2.
- **FEVI (Banco Popular):** financia el 100 % para hogares con ingresos inferiores a ₡1.615.932 mensuales que no califican para crédito tradicional. Es el instrumento más inclusivo frente a la prima.
- **Líneas con financiamiento de hasta el 95 %:** distintas entidades del SFNV ofrecen productos que reducen la prima al 5 %, entre ellos BCR Vivienda Accesible y otras opciones identificadas en el mercado. Su alcance depende de las condiciones particulares de cada entidad, como nivel de ingreso, tasa, plazo, tipo de inmueble y criterios de elegibilidad.

Ninguno de estos instrumentos resuelve la barrera del Q1 (₡258.789 mensuales), que no alcanza los ingresos mínimos requeridos en el escenario analizado y por lo tanto, quedaría excluido del acceso a la vivienda por no lograr la prima de entrada.

La formalización constituye el segundo componente de la liquidez inicial. Para dimensionarla se mantiene el mismo caso: vivienda de ₡76.500.000, crédito de ₡72.675.000 y prima de ₡3.825.000, tal como se ilustra en la **Tabla 3.2**

Tabla 3.2. Desglose de la operación, vivienda de ₡76.500.000

Concepto	Monto	¿Quién lo paga y cuándo?
Precio de venta = valor de avalúo (supuesto del ejercicio, sección 5.2)	₡76.500.000	—
Crédito (95%)	₡72.675.000	Financiado por la entidad
Prima (5%)	₡3.825.000	Cliente, antes del cierre
Costo del servicio de avalúo	\$100-\$300 (≈ ₡52.000- ₡155.000)	Cliente, de forma directa a la empresa que realiza el avalúo; no se financia ni se descuenta del crédito. Solo se financia si la entidad lo permite y si el cliente tiene capacidad de más deuda.
Honorarios legales y notariales (1-2% del crédito)	₡726.750-₡1.453.500	Cliente, al cierre
Comisión bancaria de apertura (1-2% del crédito)	₡726.750-₡1.453.500	Cliente, al cierre; algunas entidades permiten financiarla dentro del crédito. Solo se financia si la entidad lo permite y si el cliente tiene capacidad de más deuda.

Fuente: Elaboración propia con base en el Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024 y la ENAHO 2024.

Los gastos de formalización, sin seguros, se estiman entre ₡1.505.500 y ₡3.061.500. Sumados a la prima, el hogar debe disponer de aproximadamente ₡6 a ₡7,3 millones antes o al cierre de la operación, sin considerar muebles o mudanza. La exigencia es especialmente onerosa para los hogares Q2 y Q3.

Las exoneraciones temporales ofrecidas en ferias de vivienda confirman que estos costos constituyen una dificultad de acceso al crédito, pero su carácter discrecional impide considerarlas para una solución estructural.

Adicionalmente, la formalización considera los seguros obligatorios. El crédito hipotecario exige seguro de saldo deudor y seguro patrimonial, ambos incorporados a la cuota. Las cifras siguientes son referencias de mercado y no una comparación entre entidades.

El seguro de saldo deudor se aproxima con una tarifa pública de 0,065 % mensual sobre el saldo, equivalente a 0,65 por millar del monto del crédito. El seguro patrimonial se aproxima con un rango de ₡160 a ₡180 mensuales por cada millón de colones del valor de la vivienda, resultante de dos fuentes de mercado costarricenses independientes entre sí. Ambas cifras son ilustrativas del orden de magnitud (no representan a la totalidad de las 26 entidades del SFNV).¹²

Para el crédito modelo (₡72.675.000, vivienda ₡76.500.000), el seguro de saldo deudor inicial se estima en aproximadamente ₡47.239 mensuales (decreciente conforme baja el saldo) y el seguro patrimonial entre aproximadamente ₡12.240 y ₡13.770 mensuales, para un total aproximado de ₡59.500 a ₡61.000 mensuales adicionales a la cuota de capital e intereses del Cuadro 3.

También pueden presentarse exoneraciones fiscales bajo Declaratoria de Interés Social. Los gastos de formalización estimados en esta sección corresponden al escenario sin Bono Familiar de Vivienda, que es el que enfrenta la mayoría de los hogares (solo el 22 % de los bonos otorgados incluyen crédito, según el promedio 2020-2024). Cuando la operación sí cuenta con Bono Familiar de Vivienda aprobado por BANHVI, la Ley 7052 establece exoneraciones que reducirían estos costos: 50 % de honorarios profesionales (Art. 38, inciso a), y exoneración del 100 % de derechos de registro, timbres fiscales y del impuesto de traspaso en la inscripción de escrituras (Art. 145). Este escenario no se desarrolla en detalle, porque las operaciones que combinan Bono Familiar de Vivienda y crédito responden a un mecanismo de acceso distinto, con condiciones de elegibilidad, montos y procedimientos propios, cuyo análisis excede el alcance de este capítulo.

3.5.2 Barrera 2: la capacidad de pago

La segunda barrera opera sobre la capacidad de pago mensual. Las entidades evalúan la cuota proyectada junto con las demás obligaciones del solicitante y aplican parámetros propios de capacidad de pago. Por ello, no corresponde afirmar de forma general que todas utilicen un único porcentaje ni que la base sea siempre el ingreso bruto.

¹² El seguro de saldo deudor se aproxima con la tarifa de 0,65 por millar (0,065% mensual) sobre el monto del préstamo, publicada en el sitio institucional de una entidad autorizada del SFNV para crédito hipotecario (consultado en 2026). El seguro patrimonial se aproxima con un rango de ₡160 a ₡180 mensuales por cada millón de colones del valor de la vivienda, con base en tarifas públicas de mercado consultadas en fuentes costarricenses independientes entre sí; en ambos casos no se identifica la entidad ni la fuente específica, para evitar que la nota metodológica se lea como comparación de precios entre oferentes.

Para efectos ilustrativos, la **Tabla 3.3** presenta dos escenarios: un límite máximo del 50 % y un escenario prudente del 35 % del ingreso comprobado o disponible. Esta variación no es un vacío de información: el Acuerdo SUGEF 1-05 no fija un porcentaje único de relación cuota-ingreso para todas las entidades, sino que delega en cada una la metodología de análisis de capacidad de pago de personas físicas.

Como referencia de mercado, el propio Banco Nacional de Costa Rica recomienda públicamente un nivel de endeudamiento óptimo de 30 % a 35 % del ingreso neto mensual, cifra que se usa aquí como aproximación razonable; ambos escenarios se mantienen como ejercicio comparativo, no como cifras institucionales verificadas de una entidad específica.

La **Tabla 3.3** muestra el impacto directo de la tasa de interés en la cuota mensual y en el ingreso mínimo requerido para un crédito de ₡72.675.000 a 30 años. El monto se deriva del tope de vivienda de interés social vigente (₡76.500.000, ver nota 1.2) aplicando un financiamiento del 95 %, por ser el porcentaje de financiamiento que más se repite entre las entidades del SFNV (**Anexo 3.1**). Para efectos de este ejercicio se asume, además, que el valor del avalúo coincide con el precio de venta; un supuesto simplificador que deja fuera del alcance la posibilidad de que el avalúo resulte inferior al precio pactado, lo que en la práctica reduciría el financiamiento efectivo y obligaría a una prima mayor. Se contrasta con los ingresos promedio del Q2 y el Q3.

El análisis de sensibilización al que se refiere esta nota corresponde técnicamente al “análisis de estrés” que exige el Acuerdo SUGEF 1-05 (Sección D, análisis de la capacidad de pago de una persona física) y que el Acuerdo CONASSIF 14-21 desarrolla en su Sección VIII (“Metodologías de análisis de estrés”). Este mecanismo, que se explica con más detalle más adelante en esta misma barrera, tiene un parámetro exacto que aplica cada entidad que no es información pública.¹³

13 El Acuerdo CONASSIF 14-21 (Reglamento sobre Cálculo de Estimaciones Crediticias), Artículo 7, establece que la entidad debe calificar la capacidad de pago “con base en las metodologías aprobadas por el Órgano de Dirección o autoridad equivalente” de cada entidad, no según un parámetro único fijado por el regulador. Esta delegación en la metodología interna de cada entidad, sin un registro público consolidado por SUGEF de los parámetros de estrés aplicados, sustenta la afirmación de que el valor exacto no es información pública.

Tabla 3.3. Escenarios de impacto de la tasa de interés en la cuota mensual y accesibilidad por quintil de ingreso

Tasa anual / Entidad referencial	Cuota/millón (30 años)	Cuota crédito	Ingreso mín. (c/i 50%)	Ingreso mín. (c/i 35%)
		₡72,675M		
5,15%, tasa mínima de mercado (acceso universal)	₡5.407	₡392.954	₡785.908	₡1.122.725
7,00% fondo con historial de ahorro, fija todo el plazo	₡6.653	₡483.507	₡967.014	₡1.381.449
8,00%, tasa típica de mercado (acceso universal)	₡7.338	₡533.289	₡1.066.578	₡1.523.683
8,50%, tasa introductoria (primeros 3 años)	₡7.689	₡558.798	₡1.117.596	₡1.596.566
9,00% tasa más alta (variable, TBP+margen)	₡8.046	₡584.743	₡1.169.486	₡1.670.694

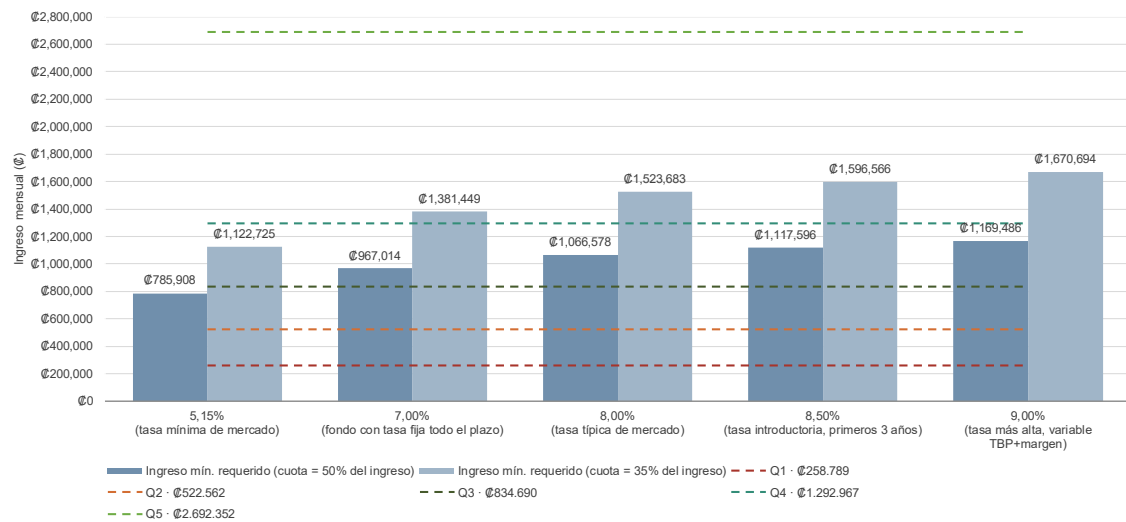
Fuente: Elaboración propia con base en las condiciones de crédito recopiladas en el Anexo 3.1, para un crédito de ₡72.675.000 a 30 años, equivalente al 95% del valor de una vivienda de ₡76.500.000, y en los ingresos promedio por quintil presentados en la Tabla 3.1.

Para facilitar la lectura sin necesidad de regresar a la Sección 3.2.2, se recuerda el ingreso promedio mensual de los quintiles relevantes para este ejercicio:

Q1: ₡258.789
Q2: ₡522.562
Q3: ₡834.690
Q4: ₡1.292.967
Q5: ₡2.692.352

El ejercicio asume, únicamente para fines de este cálculo, que el hogar no tiene deudas previas; es decir, que puede destinar la totalidad del porcentaje de capacidad de pago considerado (50 % o 35 %) a la cuota del crédito de vivienda. El efecto de las deudas previas sobre esta capacidad se desarrolla más adelante en esta misma barrera. El cuadro no incluye seguros obligatorios ni costos de avalúo, formalización y comisión, que se detallan de forma separada en la Barrera 1 (sección 3.5.1), para no alterar la comparación directa entre tasas. Los ingresos promedio por quintil utilizados en el siguiente gráfico corresponden a los presentados en la **Tabla 3.1.**

Figura 3.1. Ingreso mínimo requerido vs. Ingreso promedio por quintil



Fuente: Elaboración propia con base en las condiciones de crédito recopiladas en el Anexo 1 y los ingresos promedio por quintil presentados en la Tabla 3.1.

En la **Tabla 3.3** y la **Figura 3.1**, se evidencia que el Q2 queda excluido en ambos escenarios. Incluso a la tasa más baja considerada. El ingreso mínimo requerido supera su ingreso promedio.

Para el Q3 (\$834.690 mensuales), el resultado depende del parámetro de capacidad de pago. Bajo un límite de cuota-ingreso del 50 %, el hogar puede aproximarse a calificar con las tasas más bajas; bajo un criterio prudente del 35 %, no alcanza el ingreso mínimo requerido para el crédito modelo de \$72.675.000. Por ello, su acceso debe considerarse condicionado, ya que la base de ingreso utilizada y el porcentaje aplicado varían según la metodología de cada entidad y no son información pública.

El Q4 (\$1.292.967/mes) no queda exento de esta misma tensión, aunque con más margen: bajo el criterio del 50 % califica en todas las tasas modeladas de la **Tabla 3.3**, pero bajo el criterio más prudente del 35 % solo se aproxima a calificar en la tasa más baja del mercado; la misma situación que el Q3, solo que con menos holgura de la que podría suponerse.

El Q5 (\$2.692.352/mes) es, en cambio, el único perfil que supera el ingreso mínimo requerido en todos los escenarios modelados, incluido el más exigente (35 % de cuota-ingreso a la tasa más alta).

Por esta razón, el análisis de barreras de las secciones siguientes se concentra en los quintiles Q1 a Q4, donde el ejercicio muestra algún grado de exclusión o condicionamiento. El Q5 no se desarrolla en profundidad porque, bajo los supuestos de este capítulo, no enfrenta la misma restricción de ingreso frente a la oferta de crédito modelada.

Un factor de riesgo adicional es la naturaleza variable de la mayoría de tasas. La TBP alcanzó el 6,73 % en el ciclo reciente de alzas (2022–2023).¹⁴ Los créditos con márgenes de TBP+4 % o más; variables, con margen entre TBP+4,35 pp y TBP+5,35 pp según la entidad, podrían superar el 10 % de tasa efectiva en un escenario de estrés similar, comprometiendo la capacidad de pago de hogares que se endeudaron en un entorno de TBP baja como el actual.

Además de la relación cuota-ingreso frente a la tasa vigente, la capacidad de pago de un hogar depende de sus obligaciones financieras previas. El análisis anterior asumió, únicamente para fines de cálculo, que el hogar no tiene deudas previas; en la práctica, el nivel de endeudamiento previo que los hogares costarricenses han acumulado en rubros no habitacionales compromete su capacidad de pago mensual antes de que siquiera accedan al análisis crediticio de una entidad del SFNV.

Las entidades financieras, al evaluar la capacidad de pago de un solicitante, no consideran únicamente el ingreso y la cuota proyectada del crédito de vivienda. Aplican la relación deuda-ingreso global: la suma de todas las obligaciones crediticias vigentes del hogar no puede superar el porcentaje máximo definido por cada entidad (generalmente entre el 40 % y el 50 % del ingreso bruto). El hogar que ya destina una proporción significativa de su ingreso al servicio de deudas preexistentes ve reducida, o eliminada, su capacidad técnica de calificar para un crédito habitacional, incluso si su ingreso nominal está dentro del rango del Q3 o Q4.

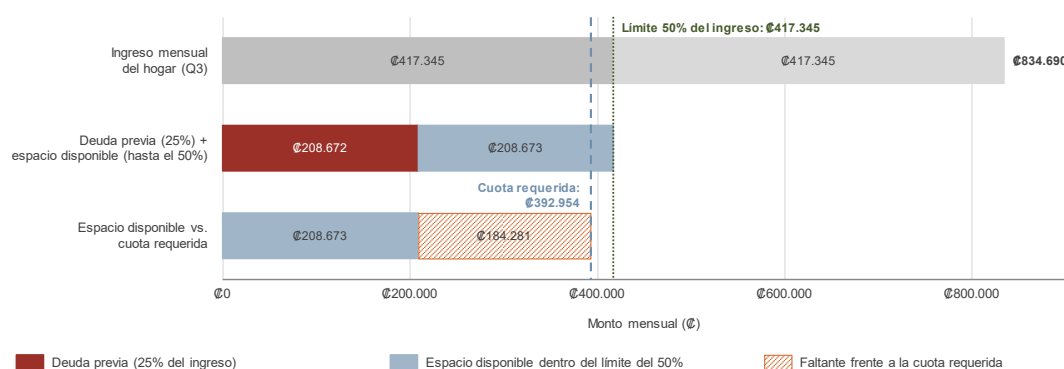
Los rubros más comunes que explican este sobreendeudamiento incluyen: crédito vehicular, tarjetas de crédito, crédito personal de consumo y préstamos estudiantiles. Independientemente de su origen o propósito, estas obligaciones reducen o eliminan la capacidad técnica del hogar para calificar a un crédito de vivienda bajo el criterio de deuda-ingreso global: lo relevante para efectos de esta barrera no es por qué el hogar contrajo la deuda, sino que cualquier deuda vigente compite por el mismo margen de ingreso que necesitaría el crédito habitacional.

14 Banco Central de Costa Rica. *Indicadores económicos: Tasa Básica Pasiva*. La TBP alcanzó un máximo de 6,73% en mayo de 2023, tras el ciclo de alzas de la Tasa de Política Monetaria iniciado a finales de 2021 para contener presiones inflacionarias; desde entonces mantuvo una tendencia a la baja.

El mecanismo de exclusión puede ilustrarse con un hogar del Q3 cuyo ingreso promedio es de ₡834.690/mes y que destina el 25 % a deudas previas (₡208.672). Su capacidad residual dependerá de si la entidad calcula sobre ingreso bruto, neto o disponible y del límite global de endeudamiento que aplique.

En un escenario máximo del 50 %, quedarían aproximadamente ₡208.673 para una nueva cuota, monto inferior a la cuota de ₡392.954 del crédito modelo a la tasa más baja. Este ejemplo es un ejercicio analítico simplificado para ilustrar el mecanismo de exclusión, no una medición institucional de una entidad específica.

Figura 3.2. Efecto del endeudamiento previo sobre la capacidad de pago de un hogar del Q3



Fuente: elaboración propia con base en el ingreso promedio del Q3 presentado en la Tabla 3.1. y en el ejercicio modelo de capacidad de pago de la sección 3.5.2.

Esta barrera tiene implicaciones analíticas y de política que trascienden el diseño del SFNV: el problema no se resuelve ajustando tasas ni instrumentos de prima. Requiere educación financiera, políticas de regularización del crédito de consumo y, eventualmente, mecanismos de consolidación de deuda que permitan a los hogares ordenar sus obligaciones financieras como paso previo al acceso habitacional. Un análisis cuantitativo de la carga de deuda de consumo por quintil de ingreso queda fuera del alcance de este capítulo; su desarrollo requeriría datos de colocación de crédito de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Un tercer componente de esta barrera es de naturaleza regulatoria: la normativa prudencial de la SUGEF que rige la evaluación crediticia en las entidades del SFNV. Esta normativa no opera como una condición visible para el solicitante, pero determina de forma estructural cuáles operaciones pueden ser aprobadas y en cuáles condiciones.

El Acuerdo SUGEF 1-05 (Reglamento para la Calificación de Deudores) y sus actualizaciones establecen los parámetros bajo los cuales las entidades supervisadas deben evaluar la capacidad de pago de sus deudores. Entre los elementos más relevantes para el acceso al crédito de vivienda destacan: la clasificación del deudor según su comportamiento de pago histórico (categorías A1 a E, donde cualquier mora anterior puede degradar la calificación y limitar el acceso a nuevas operaciones); los porcentajes de estimación (reservas) que las entidades deben constituir según la categoría del deudor, lo que encarece el crédito para perfiles de mayor riesgo y los requerimientos de garantía en relación con el monto del crédito, que inciden directamente en los porcentajes máximos de financiamiento.

Un componente relevante de la evaluación prudencial es la consideración de escenarios adversos sobre la capacidad de pago. El Acuerdo SUGEF 1-05 contempla explícitamente un análisis de estrés para personas físicas, y el Acuerdo CONASSIF 14-21 (Reglamento sobre Cálculo de Estimaciones Crediticias), que junto con SUGEF 1-05 rige actualmente esta materia, dedica su Sección VIII a las “Metodologías de análisis de estrés”. La existencia general del requisito de análisis de estrés está confirmada (SUGEF 1-05, CONASSIF 14-21 Sección VIII). El parámetro exacto que aplica cada entidad (magnitud del incremento de tasa u otro criterio) no es información pública, por lo que este capítulo lo señala como un límite conocido del análisis: los datos disponibles no permiten precisar esa cifra por entidad.

A manera de sensibilidad, si una entidad evaluara el crédito de ₡72.675.000 a una tasa hipotética de 11 %, la cuota aumentaría de forma sustancial y el ingreso requerido superaría el promedio del Q3. Este cálculo se conserva únicamente como escenario ilustrativo y no como parámetro regulatorio comprobado; su magnitud y aplicación efectiva por entidad no son información pública, por lo que los datos disponibles no permiten precisar esa cifra.

Además de los escenarios de estrés, la normativa SUGEF incide en el acceso mediante otros mecanismos que ameritan un análisis específico, fuera del alcance de este capítulo: los criterios de valoración de las garantías, que pueden diferir del precio de mercado del inmueble y reducir el monto financiable; las restricciones aplicables a créditos en moneda extranjera para deudores que no generan ingresos en esa moneda y las obligaciones de debida diligencia sobre el origen de los fondos aportados por el solicitante, cuya acreditación puede resultar más compleja cuando los recursos destinados a la prima no cuentan con trazabilidad o respaldo documental suficiente.

La incorporación de esta barrera en el análisis requiere acceso a información técnica específica: los criterios de estrés aplicados por cada entidad, los parámetros del Acuerdo SUGEF 1-05 vigentes para el período 2025–2026 y, de ser posible, datos de la SUGEF sobre tasas de rechazo por segmento de ingreso y tipo de entidad. Esta información, combinada con datos de colocación de crédito de la SUGEF, permitiría cuantificar el efecto real de la regulación prudencial sobre el acceso efectivo al financiamiento habitacional en Costa Rica, cuantificación que excede el alcance de este capítulo.

3.5.3 Barrera 3: la elegibilidad y documentación

Esta barrera opera por dos vías: la acreditación de ingresos y, en algunas cooperativas, el requisito de membresía.

Para acceder al crédito, la persona solicitante debe demostrar ingresos suficientes y verificables. Los asalariados formales lo hacen mediante constancia patronal o estudio salarial de la CCSS; los trabajadores independientes, mediante certificación contable respaldada por facturación, declaraciones tributarias o movimientos bancarios consistentes; y, en el INVU-SAP, mediante el historial de ahorro exigido por el sistema.

La principal exclusión se presenta cuando no existe documentación suficiente para acreditar la actividad económica ni la capacidad de pago. En ese caso, la barrera antecede al crédito y requiere procesos previos de bancarización, registro de ingresos y formalización financiera. Con la información pública disponible no es posible determinar si todas las entidades aceptan los mismos respaldos ni aplican iguales criterios de valoración.

En el segmento cooperativo debe distinguirse entre cooperativas abiertas y cerradas. Las primeras permiten la afiliación de personas que cumplen sus requisitos generales; las segundas restringen el acceso a determinados gremios o instituciones. La membresía limita el acceso a esas cooperativas específicas, pero no excluye por sí sola del SFNV, pues la persona puede acudir a cooperativas abiertas o a entidades de otros segmentos.

3.5.4 Barrera 4: la tramitología del crédito

El tiempo de resolución de un crédito hipotecario varía significativamente. La banca privada puede resolver en 2 a 4 semanas cuando la documentación está com-

pleta. La banca pública opera con plazos generalmente mayores por sus procesos internos de evaluación y aprobación en comités. Cuando intervienen instrumentos especiales como el FAVI o el FEVI, se añade una evaluación adicional que puede extender el proceso varias semanas más.

La extensión del trámite de crédito es, en sí misma, una barrera real para hogares en situación de arrendamiento precario o con urgencia habitacional concreta: cada mes adicional de proceso implica pagos de alquiler adicionales, incertidumbre prolongada y el riesgo de que las condiciones de la oferta cambien (por ejemplo, por una variación en la TBP) durante el trámite.

3.5.5 El perfil de acceso efectivo

Las cuatro barreras descritas en esta sección definen, por exclusión, cuál combinación de condiciones sí permite completar el proceso de crédito habitacional dentro del SFNV. Sintetizar ese perfil no es un ejercicio simétrico al de las barreras ni una recomendación de política: es la imagen inversa de las restricciones ya documentadas, útil para dimensionar qué tan estrecho es el margen de acceso efectivo.

Bajo los supuestos y datos de este capítulo, el hogar que logra completar el proceso combina, típicamente, siete condiciones a la vez:

- (i) Un ingreso de al menos el nivel del Q4, o del Q3 si se conforma con la tasa más baja del mercado bajo un límite de cuota-ingreso poco estricto (Barrera 2).
- (ii) Un ingreso formal y verificable mediante planilla, declaración de renta o estados de cuenta, sin depender de actividad informal (Barrera 3).
- (iii) Si opta por una cooperativa, afiliación al gremio correspondiente, o bien acceso a la banca pública, privada o al INVU-SAP, que no exigen membresía (Barrera 3):
- (iv) Liquidez disponible para cubrir la prima y los costos de formalización antes del cierre de la operación, no solo la capacidad de pago mensual (Barrera 1).
- (v) Capacidad de sostener el trámite durante varias semanas sin que una urgencia habitacional penalice la espera (Barrera 4).
- (vi) Un nivel bajo o nulo de endeudamiento previo, de forma que la relación deuda-ingreso global no absorba el margen que necesitaría la cuota de vivienda (Barrera 2).
- (vii) Un margen de ingreso suficiente para sostener la cuota incluso bajo el

escenario de estrés que aplique la entidad, no solo a la tasa vigente (Barrera 2).

No es posible estimar qué proporción de hogares cumple simultáneamente estas siete condiciones sin microdatos sobre solicitudes aprobadas y rechazadas. La evidencia sí muestra que cada barrera reduce el universo potencial y que el perfil de acceso efectivo es más estrecho que el definido únicamente por el ingreso.

3.5.6 Las barreras frente a la caracterización de los hogares en alquiler

La **Tabla 3.4**, retoma los 343.698 hogares en alquiler y ubica cada quintil frente a la barrera de ingreso más restrictiva bajo los escenarios modelo. No mide accesos o rechazos reales; sintetiza el análisis de las secciones anteriores.

La prima, los costos de formalización y el endeudamiento previo dependen de cada hogar, no solo del quintil. Incluso un hogar Q5 puede quedar excluido por falta de ahorro o por deudas elevadas.

Tabla 3.4. Ingreso promedio, barrera dominante y grado de acceso por quintil

Quintil	Ingreso prom./mes	Hogares (2024)	Barrera dominante (ligada al ingreso)	Grado de acceso
Q1	₡258.789	68.499 (19,9%)	Barrera 1 (liquidez inicial): ningún instrumento de prima cubre su ingreso.	Excluido
Q2	₡522.562	75.648 (22,0%)	Barrera 2 (capacidad de pago): supera la prima vía FEVI, pero no alcanza la cuota mínima en ningún escenario de tasa. FEVI resuelve la prima, no los ₡1,5-₡3,1 millones de gastos de formalización (Barrera 1), que el hogar debe tener disponibles de igual forma.	Excluido

Q3	₡834.690	68.789 (20,0%)	Barrera 2 (capacidad de pago): depende del parámetro cuota-ingreso, del endeudamiento previo y del escenario de estrés aplicado por cada entidad. A ello se suma la Barrera 1: aunque el ingreso permita asumir la cuota, el hogar puede no acceder al crédito si no dispone de la prima (entre ₡3,825 millones y ₡15,3 millones, según el instrumento) y de ₡1,5 millones a ₡3,1 millones para los gastos de formalización antes del cierre.	Condicionado
Q4	₡1.292.967	66.954 (19,5%)	Barrera 2 (capacidad de pago): igual dependencia que el Q3, con algo más de margen. Igual que el Q3, la Barrera 1 (prima y gastos de formalización) se suma como condición de liquidez independiente de que su ingreso alcance para la cuota.	Condicionado
Q5	₡2.692.352	63.808 (18,6%)	Ninguna barrera atada al ingreso nominal es vinculante para el ingreso promedio de este quintil bajo los escenarios modelados; persisten a nivel de hogar individual la liquidez para la prima y la formalización (Barrera 1), el endeudamiento previo (parte de la Barrera 2), la documentación y la membresía en cooperativas (Barrera 3) y la tramitología (Barrera 4).	Sin restricción de ingreso nominal (no exento de otras barreras)

Fuente: Elaboración propia con base en los ingresos promedio y la cantidad de hogares en alquiler por quintil presentados en la Tabla 3.1, los ejercicios modelados de prima, cuota e ingreso mínimo de las secciones 3.5.1 y 3.5.2, y la síntesis de las barreras desarrolladas en las secciones 3.5.1 a 3.5.5.

En conjunto, el 81,4 % de los hogares en alquiler (Q1 a Q4, 279.890 hogares) enfrenta exclusión o condicionamiento asociado al ingreso. El Q5 (18,6 %) es el único quintil cuyo ingreso promedio no constituye por sí mismo una barrera, aunque puede enfrentar problemas de liquidez o endeudamiento. Por ello, el 81,4 % es un piso y no un techo.

En consecuencia, la mayoría de los hogares en alquiler enfrenta condiciones que limitan o condicionan su acceso al crédito habitacional bajo el escenario modelo.

3.6. Conclusiones

La evidencia recopilada permite establecer las siguientes conclusiones:

- **Las condiciones de acceso difieren significativamente entre entidades y productos.** En las opciones de acceso universal analizadas, las tasas iniciales oscilan aproximadamente entre 5,15 % y 9,00 %. Esta diferencia modifica de forma sustantiva la cuota y el ingreso mínimo requerido, aunque la tasa inicial no refleja necesariamente el costo durante todo el plazo.
- **Las barreras operan de manera acumulativa.** Superar la prima mediante un aval, financiamiento del 95 % o una línea especial no garantiza el acceso si el hogar no cumple simultáneamente las condiciones de capacidad de pago, liquidez para la formalización, acreditación de ingresos, endeudamiento previo y elegibilidad.
- **La liquidez inicial constituye una barrera independiente de la cuota mensual.** Además de la prima, el hogar debe disponer de recursos para avalúo, honorarios, comisión y otros gastos de cierre. Para los hogares de menores ingresos, reducir la prima disminuye la barrera, pero no necesariamente genera una capacidad real de ahorro ni cubre los costos de formalización.
- **La capacidad de pago es la principal restricción vinculada con el ingreso.** Bajo el caso modelo de una vivienda de \$76.500.000, el Q1 y el Q2 no alcanzan la cuota mínima requerida. El Q3 presenta acceso condicionado: únicamente se aproxima a calificar con las tasas más bajas y bajo un límite de cuota-ingreso del 50 %. El Q4 califica en los escenarios modelados con ese límite, pero bajo el criterio prudente del 35 % solo se aproxima a la tasa más baja. El Q5 es el único quintil cuyo ingreso promedio supera todos los escenarios considerados.

- **El ingreso nominal no determina por sí solo el acceso.** Las obligaciones financieras previas reducen el margen disponible para una nueva cuota y pueden excluir a hogares del Q3, Q4 e incluso Q5. La incidencia real del sobreendeudamiento por quintil no puede cuantificarse sin información sobre la carga de deuda de los hogares y las metodologías aplicadas por las entidades.
- **La acreditación de ingresos genera una exclusión previa al crédito para quienes carecen de respaldo documental suficiente.** Los trabajadores independientes con registros verificables pueden recurrir a certificaciones contables; la mayor dificultad se presenta cuando no existen movimientos bancarios, comprobantes de ingreso, registros de actividad ni historial de ahorro que permitan valorar la capacidad de pago. Este perfil requiere procesos previos de bancarización y formalización financiera.
- **La membresía limita el acceso únicamente a determinadas cooperativas.** Las cooperativas cerradas restringen sus productos a personas vinculadas con gremios o instituciones específicas, mientras que las abiertas permiten una afiliación más amplia. Por tanto, la falta de membresía puede impedir el acceso a una entidad particular, pero no constituye por sí sola una exclusión del SFNV.
- **La evaluación prudencial puede modificar el resultado observado con la tasa vigente.** Los escenarios de estrés, la valoración de garantías, el comportamiento de pago y las obligaciones de debida diligencia forman parte de la decisión crediticia. Sin embargo, los parámetros internos aplicados por cada entidad y su incidencia en las aprobaciones o rechazos no son información pública suficiente para cuantificar esta barrera.
- **La tramitología agrega costos e incertidumbre, pero su efecto no puede generalizarse por segmento institucional sin información comparable.** La duración del proceso depende de la entidad, la documentación presentada y la intervención de instrumentos especiales; para los hogares en alquiler, cada extensión del trámite puede implicar pagos adicionales y riesgo de cambio en las condiciones financieras.

En conjunto, el ejercicio muestra que los hogares de los quintiles Q1 a Q4 —equivalentes al 81,4 % de los hogares en alquiler considerados— presentan algún grado de exclusión o condicionamiento asociado al ingreso promedio bajo el escenario modelo. Este porcentaje no representa una tasa real de rechazo ni permite afirmar que todos esos hogares están excluidos del mercado, pues dentro de cada quintil

existen diferencias y el estudio no incorpora viviendas de menor precio, otras estrategias de acceso ni las decisiones efectivas de las entidades.

El acceso efectivo exige la concurrencia de varias condiciones: ingreso suficiente, capacidad de pago después de otras deudas, liquidez para la prima y la formalización, ingresos verificables, cumplimiento de los requisitos de elegibilidad y capacidad para sostener el trámite. Por ello, el universo potencial de hogares con acceso es más estrecho que el definido únicamente por el ingreso.

Los resultados no significan que el mercado hipotecario esté cerrado ni que las entidades hayan dejado de otorgar crédito, pero sí identifican fricciones estructurales bajo un caso de referencia homogéneo. Cuantificar su efecto real requiere un estudio complementario con datos de solicitudes, aprobaciones, rechazos, endeudamiento previo y criterios de evaluación aplicados por tipo de entidad.

Referencias bibliográficas

- Asociación Solidarista de Empleados de Panduit (ASePANDUIT). (s.f.). *¿Quiénes somos?* <http://asepanduit.org/quienes-somos/>
- Asociación Solidarista de Empleados de Panduit (ASePANDUIT). (2016). *Reglamento de crédito* versión 010 [PDF] <http://asepanduit.org/wp-content/uploads/2016/07/Reglamento-de-Credito-Asepanduit-V10.pdf>
- BAC Credomatic. (2026). *Crédito hipotecario*. <https://www.baccredomatic.com/escr/personas/prestamos/hipotecarios>
- Banco Central de Costa Rica. (2026). *Tasa Básica Pasiva* [Indicadores económicos]. Recuperado en mayo 2026. <https://www.bccr.fi.cr/indicadores-economicos>
- Banco de Costa Rica. (2026). *Mi Casa BCR: Crédito de vivienda*. <https://www.bancobcr.com/wps/portal/bcr/bancobcr/personas/prestamos/vivienda-mi-casa>
- Banco Hipotecario de la Vivienda (2026a). *Entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. https://www.banhvi.fi.cr/quienes_somos/Entidades%20Autorizadas.aspx
- Banco Hipotecario de la Vivienda. (2026b). *Marco legal*. https://www.banhvi.fi.cr/quienes_somos/marco_legal.aspx
- Banco Nacional de Costa Rica (2025). *Detalles y requisitos de préstamo de consumo* [Entrada de blog]. <https://www.bncr.fi.cr/blog/detalles-y-requisitos-prestamo-consumo>
- Banco Nacional de Costa Rica (2026). *BN Vivienda: Financiamiento habitacional*. <https://www.bncr.fi.cr/personas/prestamos/vivienda>
- Banco Nacional de Costa Rica (2026). *Calculadora de crédito vivienda*. <https://www.bncr.fi.cr/personas/financiamiento/calculadora-de-credito/calculadora-vivienda>

Banco Popular y de Desarrollo Comunal. (2021). *Líneas de crédito personas: tasas efectivas* [PDF]. <https://www.bancopopular.fi.cr/wp-content/uploads/2021/04/tasa-efectiva-credito-bp.pdf>

Banco Popular y de Desarrollo Comunal. (2026). *Fondo de Avaes para Vivienda (FAVI)*. <https://www.bancopopular.fi.cr/fondo-de-avaes-para-vivienda-favi/>

Banco Popular y de Desarrollo Comunal. (2026). *Fondo Especial de Vivienda (FEVI)*.

<https://www.bancopopular.fi.cr/fondo-especial-de-vivienda-fevi/>

Caja de la Asociación Nacional de Educadores. (2026). *Hipotecario Monto Mayor*. <https://www.cajadeande.fi.cr/servicios/pr%C3%A9stamos/pr%C3%A9stamos-de-vivienda/hipotecario-monto-mayor/>

Caja de la Asociación Nacional de Educadores. (2026). *Préstamos Intermedios*.

<https://www.cajadeande.fi.cr/servicios/pr%C3%A9stamos/pr%C3%A9stamos-de-vivienda/pr%C3%A9stamos-intermedios/>

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura UCR y Fundación Gestionando Hábitat. (2024). *Balance de la Situación y Tendencias del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos 2024: Avances, obstáculos y desafíos*. CFIA.

<https://cfia.or.cr/site/wpcontent/uploads/2024/pdf/descargas/informes/balance-y-tendencias-sector-vivienda.pdf>

Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. (2025). *Acuerdo CON-ASSIF 14-21: Reglamento sobre cálculo de estimaciones crediticias* (versión 12, 26 de mayo de 2025).

[https://www.sugef.fi.cr/normativa/normativa_transversal/documentos/CON-ASSIF%2014-21%20\(v12%2026%20de%20mayo%20de%202025\).pdf](https://www.sugef.fi.cr/normativa/normativa_transversal/documentos/CON-ASSIF%2014-21%20(v12%2026%20de%20mayo%20de%202025).pdf)

- Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y Superintendencia General de Entidades Financieras. (2005). *Acuerdo SUGEF 1-05: Reglamento para la calificación de deudores*. <https://www.coopefyl.fi.cr/imagebank/009/1000272.pdf>
- Coopealianza R.L. (2026). *Programa de ayudas a asociados*. <https://coopealianza.fi.cr/programa-de-ayudas-a-asociados/>
- Coopejudicial. (2025). *Líneas de crédito*. <https://www.coopejudicial.fi.cr/servicios/lineas-de-credito/>
- Coopenae R.L. (2026). *Crédito de vivienda*. <https://www.coopenae.fi.cr/servicios/creditos/vivienda>
- Cooperativa Universitaria de Ahorro y Crédito R.L. (2026). *Crédito hipotecario*. <https://cooperativauniversitaria.fi.cr/servicios-y-productos/creditos/credito-hipotecario/>
- DAVIBank (Costa Rica) S.A. (2025). *Aviso sobre la marca DAVIBank y la integración con Davivienda Group*. <https://www.davibank.cr/davibak.aspx>
- Delfino.cr. (2025, 16 de octubre). *BCR impulsa el acceso a vivienda con favorecedoras opciones de crédito*. <https://www.mibcr.com/wps/wcm/connect/blog/contenidoblog/articulos/289fd4e3-f222-4b40-97d7-74020fbf1869>
- Delfino.cr. (2026, 4 de marzo). *Banco Popular ofrece a las familias financiamiento hasta del 100% para vivienda en ExpoConstrucción 2026*. <https://delfino.cr/2026/03/banco-popular-ofrece-las-familias-financiamiento-hasta-del-100-para-vivienda-en-expoconstruccion-2026>
- El Financiero. (2024, 25 de febrero). *Esto pagan 7 cooperativas de ahorro y crédito por certificados de depósito a plazo en colones*. <https://www.elfinancierocr.com/finanzas/esto-pagan-7-cooperativas-de-ahorro-y-credito-por/JKCF2J-3DZZCRPBEZFLHB2TFNG4/story/>
- El Financiero. (2026, 18 de marzo). *Condiciones de crédito hipotecario en ExpoConstrucción 2026: banca pública y privada*. Grupo Nación.

- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024). *Encuesta Nacional de Hogares 2024 (ENAHOG)*. INEC. <https://www.inec.cr/encuestas/encuesta-nacional-de-hogares>
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2026). *Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) y CredINVU*. <https://www.invu.go.cr/credito-habitacional>
- La Nación. (2026, 16 de marzo). *BCR ofrece exoneración de avalúo y honorarios legales en ExpoConstrucción 2026*. Grupo Nación.
- La República. (2016, 16 de febrero). *Coopenae ofrece afiliación en 15 minutos en Expoconstrucción*. https://www.larepublica.net/noticia/coopenae_ofrece_afiliacion_en_15_minutos_en_expoconstruccion
- OCDE. (2024). *Affordable Housing Database: Housing tenure*. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>
- Presidencia de la República de Costa Rica. (2019, 27 de junio). *Bancos públicos anuncian créditos especiales de vivienda para población de ingresos medios*. [Comunicado] <https://presidencia.gobiernocarlosalvarado.cr/comunicados/2019/06/bancos-publicos-anuncian-creditos-especiales-de-vivienda-para-poblacion-de-ingresos-medios/>
- Scotiabank de Costa Rica S.A. (2026). *Crédito hipotecario [operado comercialmente como DAVIbank]*. <https://www.davibank.cr>



Capítulo 04

*Ciudad, suelo y
asequibilidad a la
vivienda*



Capítulo 4. Ciudad, suelo y asequibilidad a la vivienda

Parte 4.1. Retos para estimar la asequibilidad a la vivienda en Costa Rica: una aproximación al caso de la GAM

4.1.1. Introducción

Costa Rica muestra en sus indicadores un grave problema de asequibilidad en la vivienda. Durante cerca de una década, los gastos en vivienda como fracción del ingreso de los hogares aumentaron en el país (entre 2010 y 2019); a partir de ese momento, cambió la tendencia, hacia una reducción de estos gastos. Sin embargo, cuando se examinan los gastos de vivienda como fracción del ingreso neto por quintil de ingreso de los hogares, los hogares con menores ingresos claramente se caracterizan por mayor proporción de gastos en vivienda que los hogares de mayores ingresos y estos mayores costos solo parecen ser compensados por menores costos de transporte para viviendas propias pagando a plazo y no para hogares en viviendas de alquiler. A partir de un análisis de los gastos en vivienda, para distintos niveles de ingreso, se han identificado las zonas de la GAM que permiten a distintos hogares acceder a vivienda tanto de alquiler como en venta.

Esta primera parte del capítulo 4 se organiza en 4 secciones, además de esta breve introducción. En la primera sección, se presenta una descripción sintética del valor de mercado del suelo en la GAM en 2026 y las tendencias de crecimiento desde 2020 y se describen algunos rasgos básicos de sus patrones espaciales. En la segunda sección, se analiza la evolución de los gastos en vivienda en relación con el ingreso bruto de los hogares durante 2010-2019.

En la tercera parte, se explora la relación entre gastos en vivienda y gastos en transporte de los hogares en proporción al ingreso neto en las zonas urbanas de Costa Rica, según quintiles de ingreso, mostrando un serio problema de asequibilidad de vivienda. En la cuarta sección, se combinan las bases de datos de precios de casas y del suelo del Observatorio Inmobiliario con los procesamientos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) para espacializar la geografía del acceso a vivienda según capacidad de gasto de los hogares. Finalmente, se presentan unas reflexiones generales donde se destaca la relevancia de contar con información espacial rigurosa y periódica de valores del suelo y de la vivienda para generar insumos técnicos para el diseño de políticas de vivienda.

4.1.2. Estructura del gasto en vivienda de los hogares en Costa Rica según tipo de tenencia

Los hogares en Costa Rica, aproximadamente 1,8 millones (2024), habitan en viviendas de distinta naturaleza, no solo por sus características físicas y de localización, sino por la condición de tenencia. En la **Tabla 4.1** se puede observar que la mayoría (57,4 %) residen en viviendas propias totalmente pagadas y el resto de los hogares están alquilando (22,1 %), pagando a plazos alguna modalidad de hipoteca (10,3 %) y otro 10 % se divide entre habitar en casas prestadas (6,8 %) o vivir en precarios (2,1 %). Estos indicadores tienen variaciones según nivel de ingreso de los hogares.

Tabla 4.1. Distribución de los hogares por condición de tenencia de la vivienda en Costa Rica, según quintiles de ingreso, 2024 (total y porcentajes)

	Total	Propia, totalmente pagada (%)	Propia pagando a plazos (%)	Alquilada (%)	Otras (%)
Total	1 804.525	57,4	10,3	22,1	10,1
Quintil 1 (Q1)	360.143	59,4	2,4	17,2	20,9
Quintil 2 (Q2)	361.970	60,9	4,9	22,8	11,4
Quintil 3 (Q3)	360.980	60,7	7,6	22,6	9,1
Quintil 4 (Q4)	359.750	55,3	14,5	24,3	5,8
Quintil 5 (Q5)	361.682	50,8	22,3	23,6	3,3

Fuente: Elaboración propia con base en las Encuesta Nacional de Hogares 2010-2025, INEC.

Mientras que en los quintiles superiores (Q4 y Q5) la proporción viviendo en hogares que están pagando hipotecas es muy superior, en el caso de vivienda de alquiler la distribución es más estable, pero con una participación menor en el Q1. En este primer quintil de ingreso, la vivienda prestada representa en 15,2 % del tipo de tenencia y en condición de precario el 4,1 %. Para el segundo quintil de menores ingresos esas cifras son 6,9% y 3,5 % respectivamente.

Para analizar las condiciones de asequibilidad a la vivienda vía el mercado formal, sin apoyo de la política de vivienda, se emplea en este estudio las características de ingreso de las familias, como tradicionalmente se emplea en diversas investigaciones¹, pero combinado con el perfil de gasto de consumo de los hogares cuya condición de tenencia es propia pagando a plazos (tienen alguna modalidad de

¹ Para evaluar las condiciones de asequibilidad a la vivienda en el mercado formal se utiliza el ingreso de las familias para construir un indicador de esfuerzo financiero que mide si el hogar puede cubrir el costo de alquiler o pagar una hipoteca, sin comprometer otros gastos básicos. Se considera un estándar internacional razonable (por ejemplo, por ONU-Hábitat) que una vivienda es asequible si el hogar destina menos del 30% de su ingreso total a los gastos de vivienda y servicios asociados.

préstamo) y vivienda en alquiler. Es decir, se seleccionó un subconjunto de hogares (el 32,4 % del total) que representa mejor las condiciones presupuestarias de las familias que hoy buscan una vivienda para habitar.

Este abordaje se acerca más a una nueva línea de estudios que proponen un indicador de ingreso residual para mejorar las estimaciones de asequibilidad a la vivienda, que mejora la estimación del umbral de ingreso requerido (30 %), ya no como un porcentaje del ingreso total, sino del ingreso mínimo de supervivencia, es decir, que no compromete el consumo básico². Como analizan Herbert et. al. (2018) el indicador tradicional sigue siendo útil y confiable para analizar cambios de asequibilidad a lo largo del tiempo y muy práctico por la simplicidad del cálculo, pero se debe tener precaución al utilizar esta medida para evaluar los desafíos de asequibilidad entre diferentes niveles de ingresos o tipos de hogares, ya que las variaciones en el costo de otras necesidades básicas sugieren la necesidad de variaciones correspondientes en el estándar de pago utilizado.

2 Este enfoque se emplea por ejemplo en los estudios de OECD (2021). El estudio plantea que medidas relativamente sencillas como las de relación precio de la vivienda/ingreso y gasto en vivienda/ingreso, pueden y deben complementarse con otros como las medidas de ingreso residual y de calidad de la vivienda, que evalúan lo que los hogares pagan, así como con indicadores subjetivos de asequibilidad de la vivienda que pueden ayudar a comprender mejor los factores determinantes de la satisfacción con la vivienda.

Tabla 4.2. Definiciones básicas del gasto de consumo de los hogares

En este estudio se emplean los datos de la última ENIGH (2024), por lo que se detallan las principales definiciones de las variables empleadas en los procesamiento y estimaciones. Para estimar el gasto en vivienda y transporte se utilizaron datos de gasto en consumo de los hogares sin valor locativo
La ENIGH reporta gasto total incluyendo gastos de no consumo, e imputando para la proporción de hogares que habitan en vivienda propia, un valor equivalente de gasto al que tendrían que incurrir si estuvieran alquilando esa misma vivienda. El conjunto de hogares se analizó según tipo de tenencia de la propiedad en la que habitan: vivienda propia totalmente pagada, vivienda propia pagando a plazos (hipotecada), vivienda alquilada, en precario, y otros tipos menores.
Gasto de consumo: es el valor de los bienes y servicios adquiridos por los hogares para satisfacer sus necesidades y deseos. Incluye el gasto monetario en bienes y servicios de consumo adquiridos en el país y en el exterior y el valor estimado de las transacciones no monetarias (ingresos de trabajo en especie, autoconsumo, auto suministro y donaciones de bienes o servicios).
Gasto de no consumo: son gastos del hogar o de alguno de sus miembros, por contribuciones o donaciones a otras entidades (al Estado, Instituciones sin fines de lucro [], a otros hogares) sin recibir directamente nada a cambio. Estas transferencias afectan el ingreso disponible de los hogares (es decir al consumo o ahorro) y suelen ser pagos frecuentes y regulares. Este gasto está compuesto por: impuestos y multas, contribuciones sociales, transferencias en dinero o en especie.
Valor locativo: (valor imputado de la vivienda propia): es el ingreso atribuido por “alquiler” a los hogares que habitan en su propia vivienda. Su medición corresponde al valor de mercado que el propietario de una vivienda propia estaría dispuesto a pagar por ella si tuviera que alquilarla, una vez deducidos los gastos de mantenimiento de la vivienda.
Gasto corriente: son los desembolsos de un hogar para gastos en bienes y servicios de consumo propio y pagos obligatorios, voluntarios o para cumplir un compromiso legal (al Estado, a otros hogares o ISFL) realizados generalmente con una frecuencia determinada. El gasto corriente se clasifica en gasto de consumo y gasto de no consumo (también denominado transferencias pagadas).
Gasto de capital: salidas de dinero que modifican el patrimonio neto del hogar, ya sea por medio de un aumento en los activos o una disminución en los pasivos. Generalmente son

Fuente: ENIGH 2024, Resultados generales. INEC.

Como ya se mencionó, en promedio el 22,1 % de los hogares paga alquiler, los cuales se reflejan en que un 14 % de las familias tiene ingresos por rentas y alquileres de la propiedad que incluye intereses, dividendos y otras utilidades financieras. Esos ingresos equivalen al 3 % del ingreso corriente bruto sin valor locativo de los hogares, con una diferencia marcada en el quintil de mayores ingresos (cinco) para los que representa el 4,6 % del ingreso bruto del hogar, mientras que en los demás quintiles es menor al 2,0 %.

Los datos resultados generales de la ENIGH, muestran que el gasto total de consumo de los hogares en vivienda y servicios complementarios representa el 12,7 % del gasto total y en servicios de transporte es mayor, un 17,6 %, de hecho, el gasto en transporte se ha convertido en el segundo rubro de destino del presupuesto de los hogares, solo por debajo del consumo de alimentos y bebidas (19,3 %). Considerar ambos tipos de gasto en el diseño de políticas para mejorar la asequibilidad a la vivienda es crítico, porque el costo de cada localización por la que una familia puede competir para tener una vivienda donde residir, es la suma del pago por alquiler o compra de la unidad habitacional, más el costo de desplazamiento desde esa unidad hacia sus fuentes de trabajo.

En las próximas secciones de esta primera parte del capítulo se detalla la importancia de estos componentes del gasto, sus diferencias por zona y niveles de ingreso de los hogares y sus efectos en la asequibilidad a la vivienda, según el precio promedio de las propiedades en oferta.

4.1.3 ¿Cómo ha variado la asequibilidad de la vivienda en el tiempo?

En su más reciente reporte sintético sobre la evolución de la vivienda en EEUU, el Joint Center for Housing Studies de la Universidad Harvard (JCHS, 2026) describe un contexto donde retos persistentes de asequibilidad y la incertidumbre económica general han deprimido la demanda por vivienda (en esencia, los altos costos de la vivienda han resultado en gran cantidad de viviendas vacantes y, en consecuencia, menor construcción; esto pese a una demanda insatisfecha significativa). Entre sus hallazgos más importantes, está la tendencia creciente (desde 2019 y que revertía una tendencia decreciente de la década anterior) en la cantidad de hogares que enfrentan cargas por el alto costo de su vivienda – definidas como hogares donde el 30 % o más del ingreso se dedica a los gastos en la vivienda, incluyendo hipotecas o alquileres: pasaron de 16,5 millones de hogares en 2019 a 21 millones de hogares en 2024 (con aproximadamente la mitad experimentando

una carga severa, es decir, más del 50 % de su ingreso dedicado a los gastos de la vivienda). Por otra parte, los hogares que están adquiriendo las viviendas a plazos (i.e., viviendas hipotecadas) han recibido compensación parcial por el mayor precio de estas viviendas. Las tendencias de largo plazo para distintos países de Europa Occidental confirman tendencias similares para muchas economías avanzadas (Kholodilin, 2025), aunque en muchos de ellos, el rol del Estado – con parques de vivienda social pública muy grandes – reduce los problemas de acceso y asequibilidad para sus ciudadanos (Ubarevičienė & Aidukaitė, 2026). Pese a ello, en síntesis, parece observarse un aumento generalizado de los precios de la vivienda, que a su vez implica mayores costos para los hogares que habitan en esas viviendas.

Existe una tendencia a extrapolar del contexto de estos mercados de vivienda y reconocer un problema general de asequibilidad de vivienda. Sin embargo, no resulta en modo alguno claro que estas generalizaciones sean aplicables en otros contextos (de hecho, probablemente varíen a lo interno de muchos de estos países). Los determinantes de las grandes tendencias de costos de vivienda incluyen el crecimiento poblacional, la migración, el entorno económico, así como la capacidad en las distintas ciudades de crear suficientes viviendas y suelo urbanizado. También es crucial la gestión de las instituciones (en el sentido económico del término³) que contribuyen a materializar todas estas dinámicas.

En Costa Rica, la ausencia de registros de transacciones inmobiliarias (que usualmente llevan asociadas las características de quienes adquieren los inmuebles, por ejemplo, su ingreso) limitan la posibilidad de generar índices de asequibilidad geográficamente detallados. Sin embargo, los distintos instrumentos de investigación social con estadísticas por muestreo que periódicamente emprende el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) permiten aproximar las tendencias de asequibilidad de vivienda para los hogares en el largo plazo. Específicamente, la Encuesta Nacional de Hogares determina anualmente los ingresos de los hogares y los gastos de viviendas en alquiler y “propias pagando a plazos”, es decir, hipotecadas; la encuesta de ingresos y gastos – que está disponible para 2013, 2018 y 2024 – examina con mayor detalle los gastos e ingresos de los hogares y,

³ Se refiere al concepto de Douglas North que concibe las instituciones como las reglas del juego en una sociedad; las reglas formales, restricciones informales y mecanismos de cumplimiento diseñados por los seres humanos, que estructuran la interacción política, económica y social. Es decir, no corresponde siempre ni inequívocamente con organizaciones, sino más bien con las competencias que sectores, organizaciones y actores ejercen (North, 1990).

crucialmente (como se discutirá más adelante) permite también describir con gran detalle los gastos en transporte.

El análisis para calcular las tendencias fue construido de la siguiente manera:

1. Se filtraron los datos para seleccionar los registros correspondientes a dos zonas (a) solo la Región Centro o (b) el agregado de las otras regiones de planificación. Para cada uno de los subgrupos anteriores, se extrajeron los datos correspondientes a viviendas en alquiler y viviendas propias pagando a plazos. Este proceso se reprodujo separadamente para cada año entre 2010 y 2025.
2. Para cada registro correspondiente a un hogar, se estimó la razón entre el gasto mensual en vivienda (correspondiente a alquiler o su equivalente para viviendas propias, solamente si están siendo pagadas a plazo, i.e. un estimado de su mensualidad) y el ingreso bruto total del hogar.
3. Se estimó la mediana de la fracción de gastos en vivienda respecto del ingreso total, excluyendo del cálculo todos los registros sin datos registrados de ingresos o de gastos.
4. Se construyó una figura con el valor del gasto en vivienda como fracción del ingreso en el eje vertical y el año en el eje horizontal. Para visibilizar la tendencia, se realizó un análisis de regresión local estimada, utilizando el 75 % de los datos en torno a cada punto, para pronosticar la tendencia.

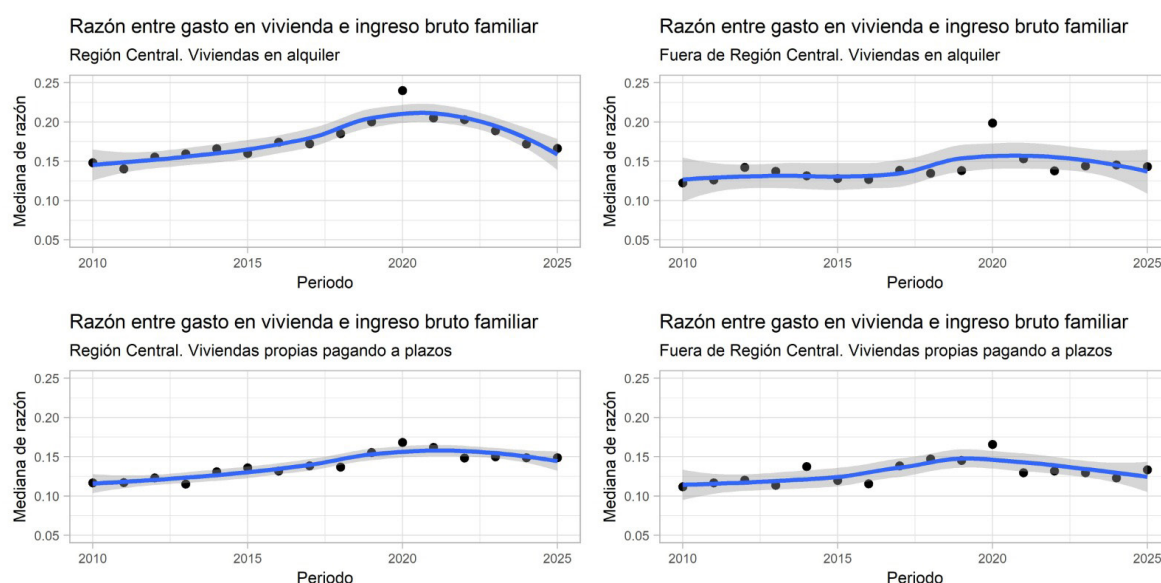
Un primer resultado de este análisis es que durante 2010-2025 los gastos en vivienda representaron una fracción creciente del ingreso bruto de los hogares, impulsado por un fuerte crecimiento entre 2010 y 2019. A partir del 2020, año de la crisis por la pandemia por COVID-19 han venido decreciendo, pero continúan superiores que al inicio del período estudiado.

La **Figura 4.1** muestra un primer resultado para aproximar las tendencias de asequibilidad en Costa Rica. Para los hogares que alquilan vivienda (paneles superiores) o están pagando una hipoteca (paneles inferiores), se muestra en el eje vertical la mediana de la razón entre el gasto en la vivienda (alquiler o hipoteca, según corresponda) y el ingreso total bruto del hogar. Los paneles de la derecha resumen las tendencias para la Región Central en tanto que los paneles de la izquierda agregan las otras cinco regiones de planificación (que muestran tendencias similares entre sí, en general). La línea azul y el polígono gris corresponden a un ajuste

local a los valores promedio (puntos negros), para visibilizar más eficientemente la tendencia.

Cuando se analiza por separado la evolución de las dos series de la proporción representada en los gráficos (gasto en vivienda e ingreso bruto por hogar), vemos que en 2020 ocurre una reducción muy relevante en el ingreso de los hogares, por efecto de la pandemia, y que este ingreso va recuperándose en los años siguientes (inflación negativa) más rápidamente que el aumento del gasto en vivienda, el cual se mantuvo relativamente estable (en alguna medida porque los efectos de la inflación afectan más a los ingresos que a los gastos en vivienda). Dado que estas decisiones operan en el largo plazo (y estas tendencias parecen estar influidas más por el contexto macroeconómico que por las dinámicas en los hogares), no es correcto interpretar la reducción en la razón gasto en vivienda a ingreso bruto como un aumento en asequibilidad.

Figura 4.1. Asequibilidad de acceso a la vivienda para hogares con alquileres e hipotecas en Costa Rica, 2010-2025



Fuente: Elaboración propia con base en las Encuestas Nacional de Hogares 2010-2025, INEC.

La **Figura 4.1** muestra una tendencia bastante consistente para la Región Central *versus* el resto del país e igualmente similar para gastos en alquiler y en hipotecas: entre 2010 y 2019 hubo una tendencia creciente (los hogares pagaban una fracción cada vez mayor de sus ingresos brutos para enfrentar los costos de adquirir vivienda); a partir de 2020, la tendencia cambia y la razón entre gastos en vivienda e ingresos de los hogares comienza a decrecer (en otras palabras, las viviendas se

vuelven aparentemente más asequibles para el promedio de los hogares).

Diferenciando por tipo de tenencia, las viviendas menos asequibles corresponden a viviendas en alquiler en la Región Central, donde las familias dedican entre un 15 % y un 21 % de sus ingresos al pago de alquileres. En el caso de las viviendas hipotecadas (tanto en la Región Central como en otras regiones) y las viviendas en alquiler en otras regiones, presentan tendencias con gastos similares (fracciones del ingreso total entre 11 % y 16 %, en general, aunque podría argumentarse que las viviendas hipotecadas fuera de la Región Central son ligeramente más asequibles).

Es interesante resaltar que estos niveles promedio de gastos en vivienda como fracción del ingreso bruto total son relativamente bajos. Ubarevičienė & Aidukaitė (2026), por ejemplo, reportan para 2024 fracciones promedio mayores a 17 % para todos los países de Europa Occidental y Central (salvo Malta); para Francia, por ejemplo, la razón era igual a 26,2 %, para Alemania, 24,8 % y en España, 22,9 % (Ubarevičienė & Aidukaitė, 2026).

Las causas del cambio en la tendencia para el caso de Costa Rica a partir del 2020 y las diferencias con respecto a otros países no se abordaron en este estudio, pero están siendo investigadas por el Observatorio Inmobiliario de la GAM.

4.1.4 Para los hogares con menores ingresos el peso relativo de los gastos en vivienda y transporte es mayor

Los niveles agregados de asequibilidad estimados como gasto directo en vivienda en proporción al ingreso son una visión parcial del proceso por el cual los hogares seleccionan una vivienda, que es también una decisión de seleccionar el lugar donde van a vivir. Desde el punto de vista microeconómico (Brueckner, 1987), un hogar selecciona el gasto total en la vivienda y el gasto total en transporte simultáneamente, sujeto al tamaño de su ingreso disponible (lo que en economía se llama una restricción presupuestaria). El costo de la vivienda es función de la distancia a las centralidades urbanas, pues el precio por metro cuadrado es función decreciente de la distancia al centro (el costo por metro cuadrado de vivienda es más barato cuanto más lejos esté la vivienda del centro); el costo de transporte también es función de la distancia al centro, pero es creciente (es el producto de esa distancia por el costo unitario de transportarse). Así, los costos de vivienda son menores donde los costos de transporte son mayores y viceversa; un hogar puede escoger,

según sus preferencias, una vivienda pequeña cerca del centro (altos costos de vivienda, pero bajos costos de transporte) o una vivienda más grande lejos del centro (bajos costos de vivienda, pero altos costos de transporte).

Este modelo básico de la economía urbana, conocido como el modelo de Alonso-Mills-Muth (Brueckner, 1987), ha sido extraordinariamente exitoso en explicar variables críticas, como valores del suelo o densidades poblacionales, en muy diversas ciudades del mundo. Sin embargo, incluye algunas simplificaciones que, en el siglo XXI, resultan excesivas. En particular, el modelo supone una ciudad monocéntrica en un mundo donde las ciudades cada vez se convierten en policéntricas. Este supuesto puede ser fácilmente relajado (e.g., ver Glaeser, 2008) y el modelo vuelve a tener capacidad predictiva. Más críticamente en el contexto de una discusión sobre asequibilidad de vivienda, el modelo estándar supone: (a) que todos los hogares presentan el mismo nivel de ingresos, y (b) que todos los hogares tienen acceso a la misma tecnología de transporte.

En la realidad, hay diferencias importantes entre los hogares de una ciudad en términos de ingresos, que limitan las oportunidades de los hogares más pobres; y una forma que toman esas limitaciones es en el modo de transporte. Los hogares de mayores ingresos pueden acceder a vehículos privados, con mayores costos pero que permiten trasladarse más rápidamente, en tanto que los hogares de menores ingresos debe utilizar el transporte público colectivo que es más lento y menos costoso. También es posible relajar este supuesto, estimando gradientes de variables críticas para dos condiciones (una ciudad con hogares de altos ingresos y costos de transporte de vehículo privado y otra con hogares de bajos ingresos y costos de transporte público colectivo), superponiéndolas y asignando a cada grupo (hogares de altos o de bajos ingresos) las áreas de la ciudad donde presenta cada uno mayor disponibilidad a pagar por la vivienda que el otro (típicamente, los hogares pobres compiten mejor por el centro al aceptar viviendas más pequeñas porque su costo de transporte se reduce con la densidad en tanto que los hogares de altos ingresos prefieren localizaciones suburbanas, con viviendas más grandes y más alejadas pero accesibles para ellos a través de vehículos privados).

La pregunta que motiva esta discusión teórica es: ¿cómo varía la asequibilidad de la vivienda en función de las variables que la co-determinan? En particular, como se ha discutido, son de gran importancia el gasto en transporte y los ingresos totales del hogar. Adicionalmente, dado que los datos en Costa Rica fueron compilados por una encuesta nacional, es importante filtrarlos para que correspondan solo con las áreas urbanas (donde la teoría esbozada funciona porque los trabajos,

principal motivo de viaje, están concentrados en centros del área urbana).

La **Figura 4.2** muestra el promedio ponderado del gasto total, por hogar, en vivienda y en transporte, separándolos por quintil de ingreso y diferenciado la Región Central, por una parte, y otras regiones de planificación, por otra. El ingreso corresponde al ingreso neto sin valor locativo. Dado que el centro de la reflexión en este capítulo está relacionado con asequibilidad de la vivienda, como ya se ha mencionado se consideran únicamente los hogares que alquilan vivienda y aquellos que tienen vivienda propia y están pagándola a plazos. Ambos grupos se muestran separadamente.

Un primer hallazgo es que los datos globales mencionados en la primera sección sobre proporción del gasto en vivienda y transporte cambian sustancialmente al diferenciar por zona, tipo de tenencia y nivel de ingreso de los hogares. Particularmente es relevante mencionar que el gasto en transporte pasa a representar una proporción menor del ingreso bruto que aquella destinada a vivienda.

Figura 4.2. Gastos en transporte y vivienda como fracción de ingreso neto del hogar para viviendas alquiladas e hipotecadas en zona urbana, 2024



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, INEC.

Primero, el gasto de los hogares en vivienda para alquiler en la Región Central es, en general, mayor que para vivienda propia pagando a plazo (en tres de cinco quintiles y en el quinto quintil es básicamente idéntica) en tanto que los hogares que viven en viviendas de alquiler presentan menores gastos que aquellos que están pagando su vivienda en otras regiones de Costa Rica. Es posible que la

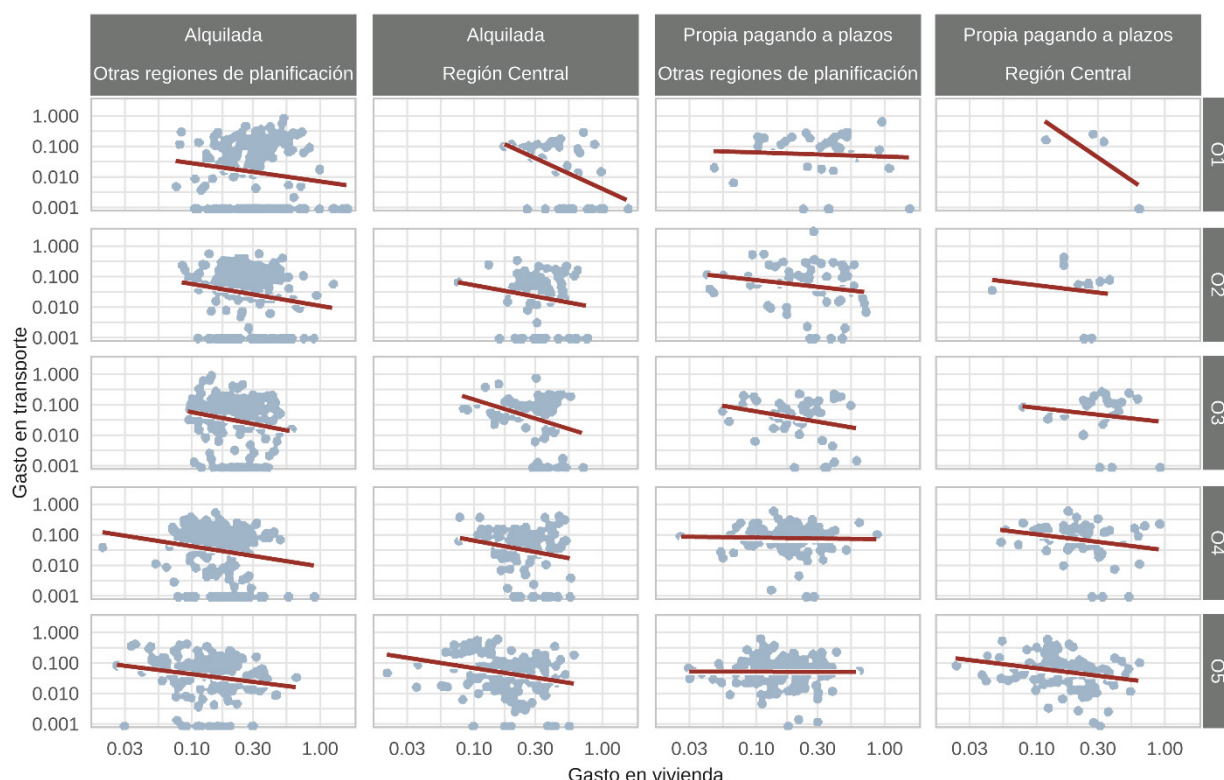
capacidad de pago de los hogares que hoy alquilan, que aparentemente tienen ingresos suficientes para comprar vivienda si así lo desean y necesitan, no usen ese gasto en compra de vivienda porque no están encontrando oferta en las localizaciones deseadas y a los precios que pueden pagar.

Segundo, el gasto en transporte parece mayor para los hogares en viviendas propias pagadas a plazo que para hogares en viviendas de alquiler; esto es cierto para todos los quintiles salvo el quinto (y para el quintil 2 de la Región Central). Este hallazgo refuerza la hipótesis de que la oferta de vivienda a precios asequibles es escasa y está lejana a los centros principales de trabajo, pero también parece indicar que el mercado está colocando oferta en alquiler en mejores localizaciones para la población trabajadora. Como se verá más adelante este hallazgo tiene particularidades para las regiones fuera de la Central.

Tercero, la proporción de gastos en hipotecas de la Región Central parece muy similar a la de otras regiones (posiblemente relacionada con el estándar de razón ingreso-cuota del 30 % en el sistema bancario); en cambio, los gastos de alquiler en la Región Central son mayores que en otras regiones (y esto es más evidente para los quintiles de menores ingresos), posiblemente asociado a la escasez de oferta de alquiler fuera de la Región Central. Por último, y claramente indicativo del problema de asequibilidad de la vivienda, tanto para hogares en vivienda de alquiler como para hogares en vivienda propia pagando a plazo, el gasto en vivienda aumenta conforme el ingreso se reduce y por lo tanto, es mayor para los quintiles de menores ingresos.

Este patrón no se repite para gastos de transporte, que muestran mayor dispersión. La información presentada en la **Figura 4.3** permite profundizar en la relación entre gastos de vivienda (eje horizontal) y gastos de transporte (eje vertical), controlando por el tamaño de la vivienda (colores), y mostrando separadamente la Región Central de otras regiones, así como los distintos quintiles de ingreso.

Figura 4.3. Relación entre gasto en vivienda y gasto en transporte, como fracción del ingreso neto total del hogar por región y quintil de ingreso del hogar en zona urbana, 2024



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, INEC.

El principal hallazgo es que existe una clara diferencia entre los hogares que viven en viviendas de alquiler y los hogares que viven en viviendas propias pagando a plazo: las segundas muestran una relación negativa entre gasto de vivienda y gasto de transporte, es decir, mayores costos de vivienda son compensados por menores costos de transporte (como predice la teoría). En cambio, esta relación no se mantiene para los hogares que viven en vivienda de alquiler. En general, las pendientes son muy bajas y la relación es una línea aproximadamente horizontal (para la mayoría de quintiles y regiones), si bien en la Región Central sí parece ser más marcada la pendiente negativa. Este resultado, que podría causar preocupación cuando se considera que los costos de los hogares que viven en viviendas de alquiler son mayores que aquellos en viviendas propias, está afectado por una particularidad en las zonas costeras y otros sitios de alta visitación turística, donde hay mucha población extranjera de mejores ingresos alquilando residencias, donde no solo es mayor el costo, sino que además no parece estar siendo compensado por una mejor localización, pero no refleja un problema de asequibilidad.

4.1.5. Geografía del acceso a vivienda

Una pregunta importante sobre la asequibilidad de vivienda es: cuánto acceso tienen los hogares a vivir en distintas zonas de la ciudad según su nivel de ingresos. Esta pregunta tan relevante no es sencilla de contestar porque no se dispone de toda la información con el nivel de detalle espacial requerido para realizar el análisis. Para esta primera parte del capítulo se emplearon los datos del Observatorio Inmobiliario de la GAM (junio 2026) sobre propiedades en oferta geolocalizadas.

Esta valiosa fuente tiene limitaciones para el propósito de esta investigación, ya que las propiedades de menor valor que no son negociadas mediante servicios de intermediación en plataformas virtuales ni con asesorías de corredores de bienes raíces, es decir, la cola inferior de precios está subrepresentada, especialmente de casas en venta (pocas observaciones entre los 14 y 30 millones de colones), pero parece estar mejor representada en el caso de alquileres (menor precio por mes está entre 100 y 270 mil colones). También se emplea un procesamiento especial de la ENIGH para aproximar la capacidad de compra de los hogares de toda la zona urbana de la GAM según sus niveles de ingreso, que lamentablemente no se puede desagregar en escalas territoriales más pequeñas, es decir, el ejercicio supone que en toda la GAM cada quintil de ingresos tiene la misma mediana por hogar dentro de su grupo.

La **Tabla 4.3** presenta una estimación de las posibilidades de los hogares. Se presentan la mediana y percentil 90 de los gastos en vivienda para hogares que alquilan y para hogares que están pagando a plazos su vivienda. En el caso del alquiler, se considera que los montos reportados son una buena aproximación a la disponibilidad de pago de estos hogares. Para hogares que están adquiriendo su vivienda, se tomó el gasto como equivalente a la cuota mensual de una hipoteca; suponiendo las condiciones de esta hipoteca y una prima inicial, se estimó la columna “*Precio máximo de vivienda*”, que es una estimación del precio al que – como máximo – pueden adquirir una vivienda los hogares de estos quintiles.

Tabla 4.3. Gastos de consumo en vivienda de los hogares por quintil de ingreso para la zona urbana de la Región Central: valores absolutos (colones por mes), 2024

Quintil de ingreso	Vivienda de alquiler		Vivienda propia pagando a plazo		Precio máximo de vivienda (p90 de vivienda propia) ^{2/}
	Mediana	Percentil 90 ^{1/}	Mediana	Percentil 90 ^{1/}	
Q1	172.000	273.400	178.458	236.958	36 980.701
Q2	218.000	291.000	234.833	426.833	66 613.455
Q3	219.500	320.750	296.150	528.533	82 485.233
Q4	228.175	402.600	339.667	582.927	90 974.105
Q5	365.483	602.312	543.583	930.389	145 200.638

1/ Percentil es una medida estadística que indica que el porcentaje de los datos de un grupo de información que se encuentran por debajo de ese valor. En este caso, P90 indica que el 90% de los hogares tiene un gasto promedio en vivienda por debajo de la media de cada quintil de ingresos, dejando solo un 10% por encima.

2/ Se adopta el gasto mensual en vivienda propia pagando a plazos como equivalente a la cuota mensual de una hipoteca de 30 años con una tasa de interés del 8,5% anual; al total de este valor se le multiplica por 1,2 suponiendo una prima del 20%. Con estos datos, se estima el precio de vivienda a que puede accederse con esa cuota.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, INEC.

Es importante subrayar dos aspectos sobre las estimaciones. Primero, debe reconocerse que los hogares que alquilan o están adquiriendo su vivienda deberían tender a estar en las etapas iniciales o medias de su ciclo de vida familiar. Los hogares con mayores ingresos, dentro de cada rango (quintil de ingreso), deberían ser aquellos en las etapas más tardías de este ciclo de vida. De ahí que las estimaciones subestiman, en alguna medida, la capacidad de pago. Por otra parte, la demanda de vivienda tiende a concentrarse en estos hogares que están en las etapas iniciales del ciclo de vida familiar. Segundo, las estimaciones de acceso se han realizado utilizando el percentil 90, y no la mediana (o el percentil 10), de cada quintil de ingreso. La suposición es que los hogares podrían realizar el esfuerzo de que su gasto en vivienda se aproxime a los mayores valores posibles. En este sen-

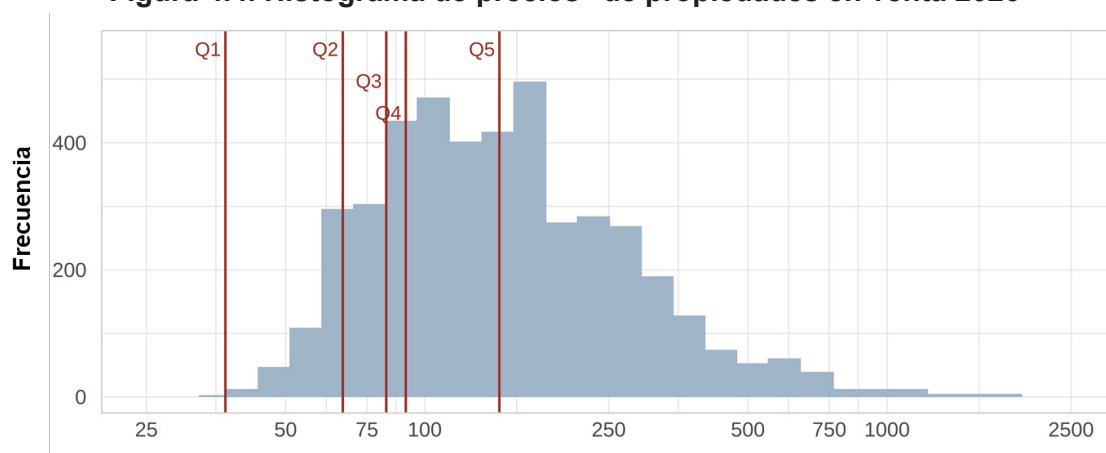
tido, hay una sobreestimación de las capacidades de los hogares en cada quintil (este supuesto es necesario: de no realizarse, básicamente quedarían excluidos del mercado la gran mayoría de hogares, algo que no coincide con la evidencia observada en censos y encuestas sobre condición socioeconómica en Costa Rica).

Para medir asequibilidad se requieren también los precios de las viviendas. La **Figura 4.4** muestra el histograma⁴ de propiedades en venta en la GAM, de acuerdo con un muestreo de propiedades ofertadas en línea, realizado a finales de junio de 2026⁵. Los métodos para compilar estos datos son idénticos a los reportados por el Observatorio Inmobiliario de la GAM (ver sección siguiente y Román & Pérez, 2025). En efecto, los datos fueron compilados por el Observatorio en el curso de su monitoreo periódico del mercado inmobiliario y permitieron construir una base de datos de 4.338 registros de viviendas o apartamentos en venta en la región, todos ellos HSgeolocalizados.

Las líneas negras verticales indican el precio máximo que podrían pagar los hogares de los distintos quintiles (algo que puede verse espacialmente en la Figura 4.4). Resulta claro de esta figura el grave problema de asequibilidad de la vivienda: para el primer quintil, solo tres viviendas están siendo ofertadas con precios que les permiten a los hogares acceder a ellas. Para el segundo quintil, solo el 8 % de las viviendas en venta está dentro de su rango de precios aceptable, y para el tercer quintil, el 17 % de las viviendas en venta. Un 47 % de las viviendas en la muestra están incluso por encima del valor que corresponde a los gastos del percentil 90 del quinto quintil de ingresos.

4 Para construir el histograma, se dividió el conjunto de datos (en este caso, los precios de las viviendas en venta) 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 horizontal está medido en logaritmo natural del precio, se muestran a manera de referencia los precios equivalentes en millones de colones para algunos rangos.

5 En la distribución no se consideraron 5 observaciones con precios de viviendas de entre 5 y 7,5 millones de dólares.

Figura 4.4. Histograma de precios^{1/} de propiedades en venta 2026

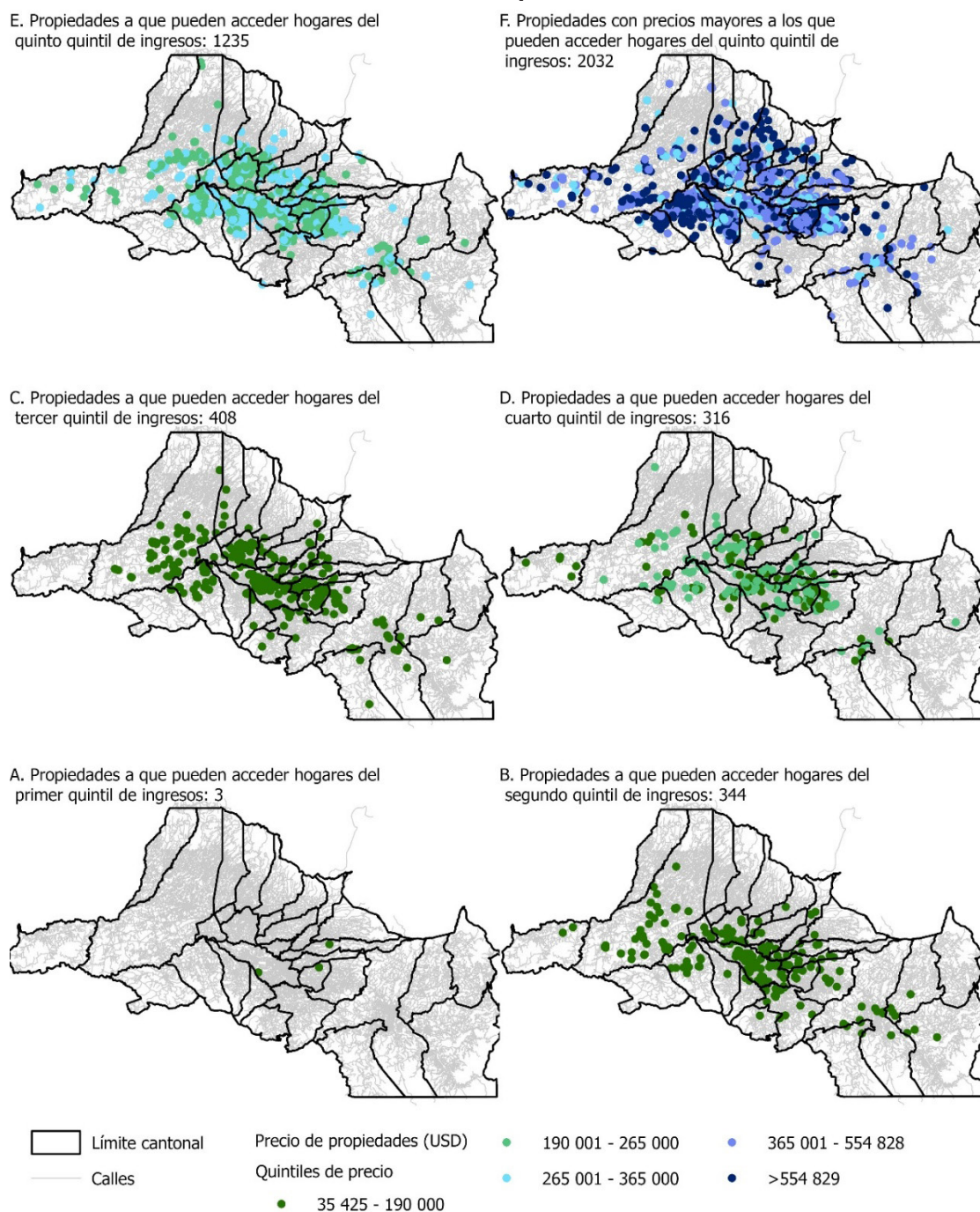
1/ En el eje horizontal se referencia ilustrativamente el equivalente del precio millones de colones, pero el histograma se construye con el valor transformado en logaritmo natural del precio.

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

El principal aporte de este estudio es identificar los patrones espaciales de asequibilidad correspondientes a cada quintil de ingreso, lo que se representa en la **Figura 4.5**. Para el segundo quintil, y en alguna medida para el tercer y cuarto quintil, la mayoría de las propiedades ofertadas a que pueden acceder están en las zonas de más antigua urbanización (i.e., las centralidades históricas) de la GAM, con excepción de un grupo importante de propiedades ofertadas a precios accesibles para el tercer quintil al sur de Alajuela.

Por otra parte, los quintiles de mayores ingresos (y las propiedades aún más caras) muestran una oferta que cubre, además de los centros tradicionales, las zonas suburbanas y periurbanas que corresponden a concentraciones de riqueza en la región, al este (Curridabat) y oeste (Escazú, Santa Ana) del Área Metropolitana de San José. En cada municipio a su vez, estas concentraciones están en sitios específicos. Es interesante resaltar que estos patrones parecen coincidir con el argumento de Glaeser et al. (2008), sobre la preferencia de los grupos de menores ingresos por localizaciones centrales (que son más densas y, por tanto, mejor servidas por transporte público colectivo). También debe reconocerse que la barrera de acceso a la vivienda no solo es por el precio, el costo de transporte también bloquea a los quintiles de menores ingresos de amplias zonas de la ciudad, entre ellas algunas de las concentraciones de empleo más grandes del país (como por ejemplo en Escazú).

Figura 4.5. Localización de propiedades residenciales en venta 2026, según capacidad estimada de compra de la demanda



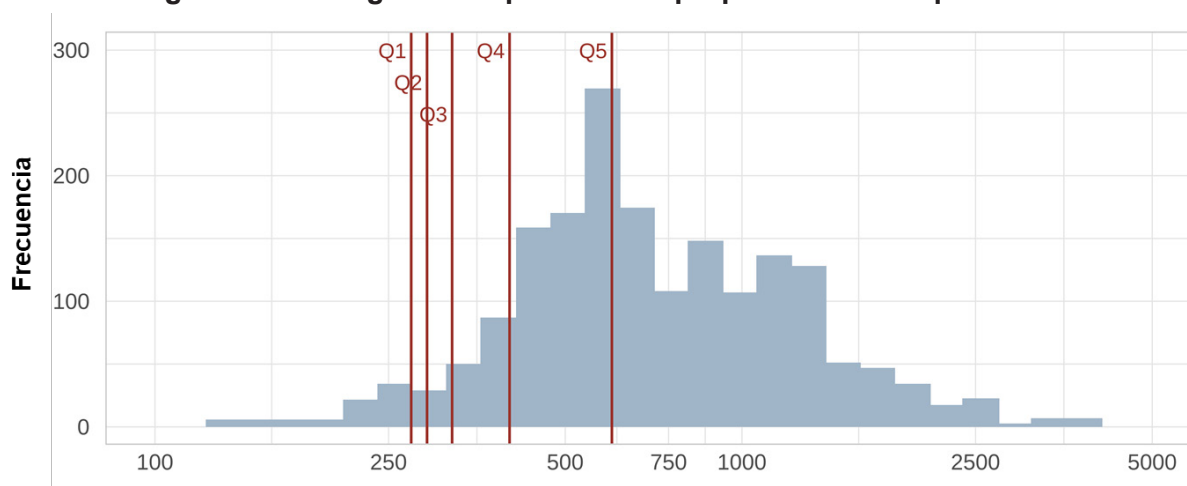
Fuente: Elaboración propia con base en datos del Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía (UCR) y Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, INEC.

Empleando los intervalos que se exploraron para definir la disponibilidad a pagar de los distintos hogares de la región, según su quintil de ingreso (como se detalló en la **Tabla 4.3**), se analiza también el acceso a vivienda de alquiler.

El análisis de la oferta disponible en el mercado de viviendas en alquiler para los distintos quintiles se ha realizado con base en una muestra, compilada por el Observatorio Inmobiliario, siguiendo procedimientos similares a los ya descritos para propiedades en venta. La muestra fue construida a finales de junio de 2026 y consta de 1.824 registros de propiedades residenciales en alquiler dentro de la GAM⁶.

En la **Figura 4.6** se presenta el histograma de los precios totales de alquiler mensual correspondientes a esta muestra⁷. Las líneas negras verticales indican el precio máximo que podrían pagar los hogares de los distintos quintiles (algo que puede verse espacialmente en la **Figura 4.7**). Al igual que para el análisis de propiedades en venta, hay un grave problema de asequibilidad para las viviendas ofertadas en alquiler.

Figura 4.6. Histograma de precios^{1/} de propiedades en alquiler 2026



1/ En el eje horizontal se referencia ilustrativamente el equivalente del precio del alquiler en dólares por mes, pero el histograma se construye con el valor transformado en logaritmo natural del precio.

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía (UCR) y Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, INEC.

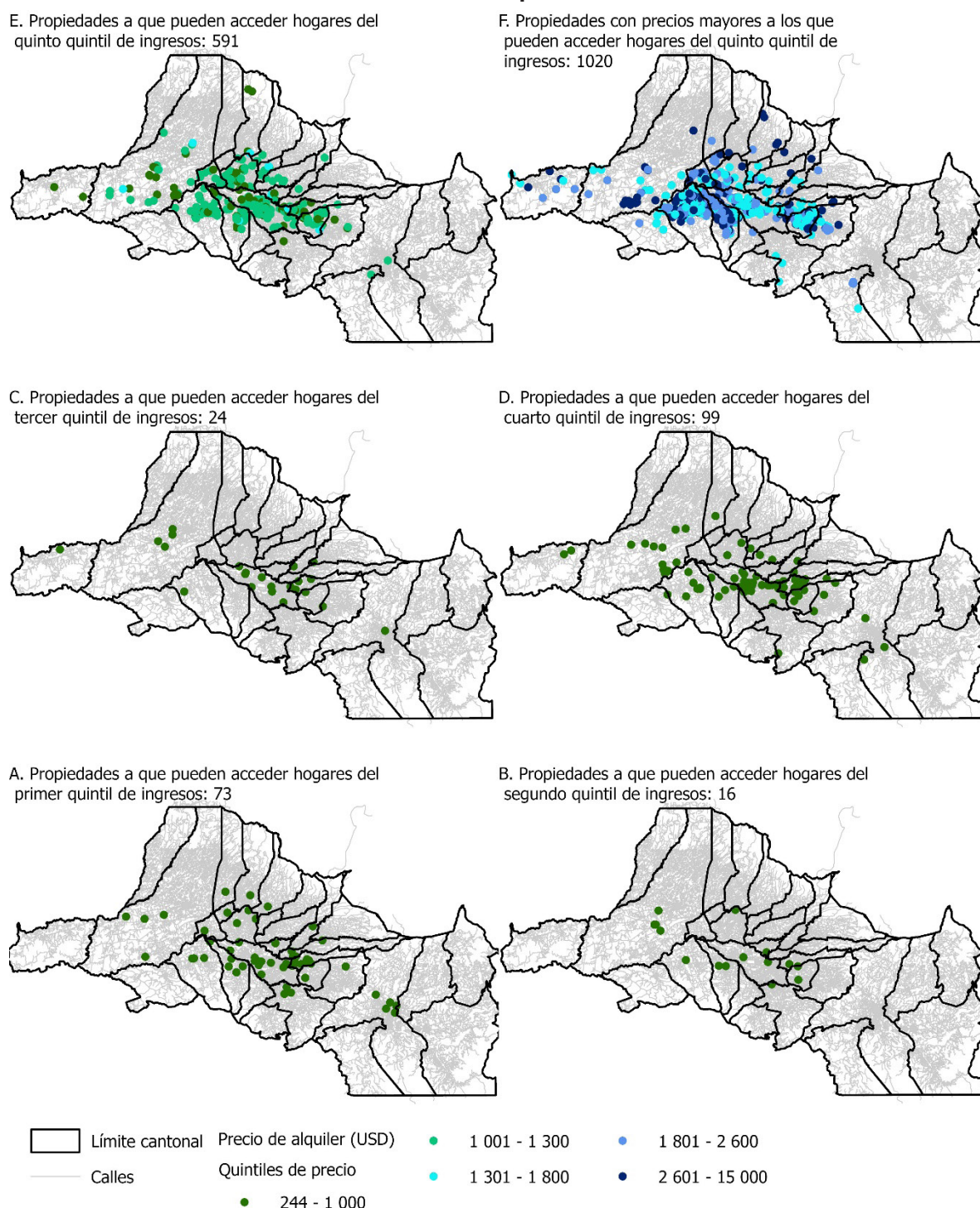
⁶ En la distribución no se consideraron 55 observaciones con precios de alquiler mensual entre 5.000 y 9.500 dólares.

⁷ Para construir el histograma, se dividió el conjunto de datos (en este caso, los precios de alquiler por mes de las viviendas) 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 horizontal está medido en logaritmo natural del precio, se muestran a manera de referencia los precios equivalentes en dólares para algunos rangos.

Los hogares correspondientes al primer quintil pueden acceder a un 4 % de las propiedades en la muestra y en el segundo quintil a un 5 %. Por una parte, los hogares del primer quintil tienen más opciones entre las propiedades en alquiler que entre las propiedades en venta; por otra parte, el 60 % de hogares solo puede acceder al 6% de las viviendas en alquiler (por contraste, para propiedades en venta, esta cifra es del 17 %).

Al igual que para las propiedades en venta, la mayoría de las viviendas en la muestra – un 56 % – tiene precios mayores que el valor que corresponde a los gastos del percentil 90 del quinto quintil de ingresos. Este problema es todavía peor cuando se considera que muchas de las propiedades en alquiler de menor precio son muy pequeñas, pensadas para hogares de una o máximo dos personas (por ejemplo, apartamentos tipo estudio, para estudiantes o profesionales jóvenes).

Figura 4.7. Localización de propiedades residenciales en alquiler 2026, según capacidad estimada de compra de la demanda



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Observatorio Inmobiliario de la GAM, Escuela de Economía (UCR) y Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, INEC.

La **Figura 4.7** muestra la localización de las propiedades ofertadas en alquiler; nótese que la muestra de ellas corresponde a un 42 % del tamaño de la muestra de propiedades en venta. Su patrón geográfico, asimismo, está más concentrado, en áreas urbanas y no en la periferia suburbana o periurbana de la región.

En general, desde el punto de vista espacial, la oferta para los quintiles de menores ingresos está menos concentrada (relativamente) que para el caso de propiedades en venta: existe oferta para los tres primeros quintiles, si bien no abundante, en la mayoría de los cantones del área metropolitana de San José, al sur de Heredia y en los cantones de Alajuela y Cartago. Para los quintiles de mayores ingresos, se repite el patrón con mayor densidad (es decir, con mayor diversidad de opciones, pero dentro de un ámbito geográfico similar).

4.1.6. El valor del suelo creció más en las centralidades de la GAM entre 2020-2026

El valor del suelo es una variable crítica para comprender distintas dinámicas de funcionamiento urbano y es también un componente central en los precios de las viviendas en ciudades. Desde 2020, el Observatorio Inmobiliario de la Escuela de Economía de la Universidad de Costa Rica, viene compilando una base de datos espacialmente explícita de propiedades en venta y en alquiler de la GAM. Utilizando los registros correspondientes a lotes sin construcciones, que son una muestra del valor del suelo propiamente, los valores de mercado del suelo en la región se reportaron en un Balance anterior (Román & Pérez, 2025) y se identificaron zonas de crecimiento importante de este valor del suelo. Para ello, usando una muestra de valores puntuales registrados a toda el área de la región metropolitana, se extrapolaron los valores del suelo (en USD por metro cuadrado) mediante la técnica de *kriging*⁸ para estimar el valor de mercado en toda la GAM.

En esta edición se presenta una actualización del mapa de valores del suelo y de las zonas de mayor crecimiento del valor, incorporando nuevos registros de lotes en venta correspondientes al 2026. La base de datos cuenta con 5.663 registros, de los cuales 1.546 observaciones corresponden a precios en oferta a junio del 2026. Para ello, y siguiendo el método reportado en el Balance 2024: (a) se anali-

⁸ El *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. La metodología de *kriging* puede encontrarse en Goovaerts (1997).

zaron los valores del suelo a mayo 2026, (b) se estimaron superficies de valor del suelo para los periodos 2020-2023 y 2024-2026, (c) se identificaron las zonas de mayor aumento del valor del suelo (áreas donde el aumento del valor del suelo fue mayor a USD 75 por metro cuadrado), y (d) se reportan en la **Figura 4.8** los valores correspondientes al período más reciente, así como acercamientos a centralidades importantes.

La base de datos de precios de lotes baldíos en venta muestra un valor promedio del metro cuadrado de US\$358/m² para toda la región en 2026 (1.546 observaciones), pero con una alta variabilidad, que oscila en un rango que va desde los US\$30 hasta los US\$2.340 por metro cuadrado. Cuando se organizan los datos para analizar su concentración alrededor de la media, se observa una importante concentración entre los US\$200 y US\$420 dólares. También cabe destacar que el 72 % de los precios registrados en la muestra del año 2026 son menores a los US\$500/m².

Al agrupar los precios de oferta del suelo por distrito donde se encuentran localizados los predios, encontramos que en 27 de los 79 distritos donde hay propiedades en oferta el precio promedio es superior a los 400 dólares con un promedio de US\$612 por metro cuadrado.

Tabla 4.4. Valor mercado del suelo por metro cuadrado en US \$. 2026

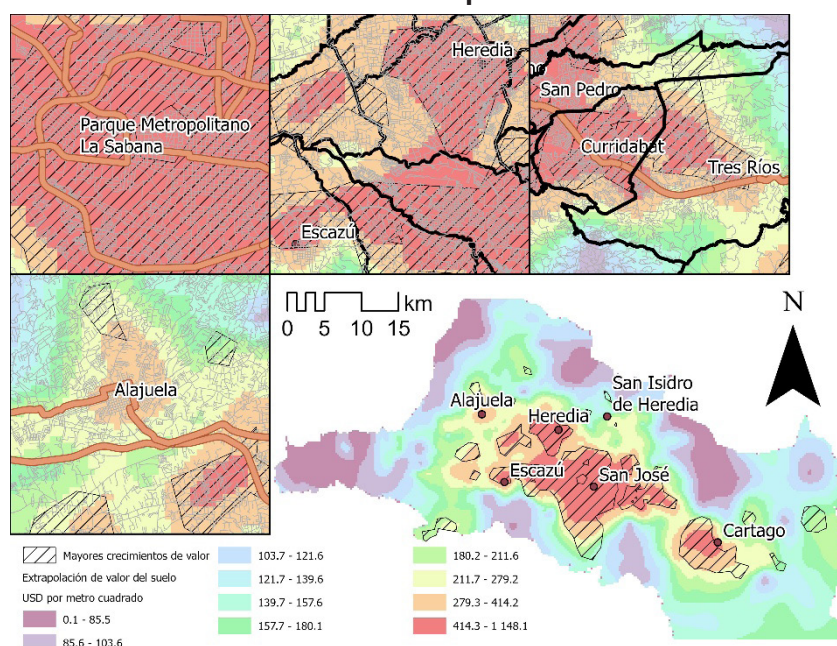
Categoría	Número de distritos	Precio promedio US\$/m ²
GAM	79	358
Distritos de mayor valor (>\$400/m ²)	27	612
Distritos de valor medio (\$400 < Pm ² < \$200)	29	288
Distritos de menor valor (<\$200/m ²)	23	147

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

Como puede verse en la **Figura 4.8**, hubo un crecimiento del valor del suelo bastante importante en el área metropolitana de San José y en los núcleos centrales de Heredia y Cartago entre 2020-2024 y 2024-2026. También aumentaron los valores del suelo en la periferia norte de Alajuela, aunque notablemente no en su centro. La plusvalía puede aún notarse como predominantemente organizada en torno al eje este-oeste de la región, con importantes crecimientos en las puntas de ese corredor (en sus zonas de expansión urbana), pero siempre mayor en el centro del área metropolitana, con importante presencia de predios de uso comercial en el centro de la capital y sobre algunos de los principales corredores viales de conectividad entre centralidades.

El valor del suelo está relacionado con la asequibilidad pero, aunque es un componente muy relevante, no constituye el de mayor peso en el valor final de las viviendas construidas y el factor de incidencia del suelo varía, por una parte, según el ciclo de vida de los inmuebles: normalmente es de esperar que mientras más nuevas sean las viviendas más pesa la mejora y a medida que se envejecen las construcciones, el valor relativo del suelo crece como proporción del valor total. Por otra parte, por la tipología constructiva: mientras más lujosa sea la vivienda, más pesa en promedio la edificación en el valor total. También influyen otros factores como la diferencia entre edificación en alta o baja densidad, por ejemplo.

Figura 4.8. Valores del suelo en la GAM, 2024-2026, y zonas de mayor crecimiento de valor del suelo con respecto a 2020-2024



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

Dada las limitaciones en el tipo de información requerida para contar un dato preciso de este indicador, especialmente para tener cobertura amplia de su variabilidad entre tipos de productos inmobiliarios y en el espacio, se aproxima de manera agregada relacionando el precio promedio de las viviendas por metro cuadrado construido versus el precio promedio en la zona donde se localizan. Cuando se analiza la incidencia del valor del suelo en el valor total de los inmuebles, como indicador promedio por distrito encontramos que oscila entre un 13 % y un 38 %, con unos pocos casos donde supera ese rango y alcanza hasta el 43 %.

Se requiere mayor investigación para encontrar el peso que la incidencia del valor del suelo pueda tener sobre la asequibilidad, lo que se plantea como un desafío de investigación.

4.1.7. Reflexiones finales

Durante los últimos 15 años los gastos en vivienda como fracción del ingreso neto de los hogares que viven en vivienda alquilada o hipotecada aumentaron en el país y los resultados de este estudio muestran que existe un problema de asequibilidad que tiene variaciones entre zonas de residencia y por niveles de ingreso de los hogares. También se cuantificó la importancia de considerar el gasto de transporte cuando se analizan problemas de asequibilidad.

Cuando se examinan los gastos de vivienda como fracción del ingreso neto por quintil de ingreso de los hogares, los hogares con menores ingresos claramente se caracterizan por mayores gastos en vivienda que los hogares de mayores ingresos (y estos mayores costos solo parecen ser compensados por menores costos de transporte para viviendas propias pagando a plazo y no para hogares en viviendas de alquiler). A partir de un análisis de los gastos reales de los hogares en vivienda, para distintos niveles de ingreso, se han identificado las zonas de la GAM (**Figura 4.5 y Figura 4.7**) donde los distintos hogares acceden a vivienda tanto de alquiler como en venta.

Existen importantes desafíos de investigación para avanzar en el análisis de estos temas que pasan por la generación de nuevos datos y la modelación para distinguir factores asociados al aumento de la asequibilidad.

Parte 4.2. Rehabilitación de edificios: una oportunidad estratégica para transformar ciudades y activar economías locales. El caso del Centro Histórico de San José

I. Introducción

En los últimos 60 años los distritos centrales de San José han perdido aproximadamente la mitad de su población y un porcentaje importante de su dinamismo urbano. En este período colmató su suelo disponible, e incorporó importantes inversiones públicas en infraestructura de servicios y espacios públicos mientras la oferta habitacional y comercial se debilitó a causa de nuevos polos suburbanos-periféricos fenómenos agravados por la pandemia de COVID 19. Aunque el Centro Histórico de San José posee hoy mejores condiciones habitacionales hay una gran paradoja: una reducción del uso residencial y pérdida de actividades comerciales, institucionales y de oficina.

El amplio stock de edificios subutilizados del Centro Histórico es una oportunidad estratégica y sostenible para recuperar el dinamismo mediante nuevas modalidades residenciales orientadas a las necesidades y patrones de uso surgida de una nueva condición demográfica y social evidenciada en teletrabajadores, nómadas digitales, cuarterías y población adulta mayor que podrían aprovechar los modelos de vivienda compartidos que brindan apoyo e interacción social, así como potenciales encadenamientos de actividades productivas. La segunda parte del capítulo identifica tipologías edificatorias, mecanismos financieros y acciones institucionales concretas que pueden incorporarse en políticas nacionales y municipales de vivienda, regeneración urbana y financiamiento.

El Centro Histórico de San José tiene la mayor y mejor infraestructura pública del país, pero se enfrenta con altos niveles de subutilización. La rehabilitación de edificios puede ser la estrategia con mejor relación de costo- beneficio para recuperar población y reducir la presión sobre la expansión periférica. En el contexto de la Nueva Agenda Urbana Hábitat III (2016), el foco del desarrollo urbano se desplazó de los asentamientos humanos en Hábitat I (1976), o de la visión de “vivienda para todos” centrada en servicios básicos y planificación tradicional de Hábitat II (1996), a un claro énfasis en recuperar la ciudad consolidada, la densificación y usos mixtos, así como economías urbanas inclusivas para lograr sostenibilidad a largo plazo.

Sin embargo, diez años después la realidad expone un mercado inmobiliario que prioriza dinámicas rápidas y rentables de urbanización en verde y a la vez se sufre la ausencia de políticas públicas que determinen incentivos efectivos para orientar el desarrollo y la recuperación de áreas centrales materializándose la expansión urbana. Desde la perspectiva de política pública de vivienda, esta situación representa tanto una amenaza fiscal como una oportunidad estratégica de alto impacto

En las últimas décadas, el crecimiento urbanístico se aceleró, en el caso específico de la GAM, generando disparidades, expansión periférica y mayor presión sobre el Estado. (Contraloría General de la República, 2023) y los datos señalan que el porcentaje de uso urbano en la GAM en 1986 era de un 12 %, en 1996 subió a 15 %, se mantuvo similar en el 2005 con un 16 % y en el 2012 mostró un importante crecimiento al 19 %. Pasó de tener 16.286,40 hectáreas construidas en 1982, a 31.473 en el 2012, lo que representa casi un 100 % de expansión territorial en 30 años. En 2025, el porcentaje alcanza un 21 % aproximadamente.

Mientras que, en 1984, según el Plan GAM 2013-2030, había 4,2 hectáreas de área urbanizada fuera del anillo de contención, en el 2000, había 31,5 y en el 2011, llegó a 72 hectáreas. (Martínez, 2014)

A la fecha se aprecia una continuidad de este patrón lineal y periférico que contrasta con la pérdida de población en los distritos centrales de San José, que ha vivido un proceso de pasar a ser un núcleo urbano compacto (1975) a un sistema metropolitano conurbado, policéntrico y extensivo (2014), caracterizado por expansión periférica, peri urbanización y una conurbación con Alajuela y Heredia. Un estudio comparado con las capitales centroamericanas la presenta como la ciudad con la mayor velocidad de crecimiento y una conversión acelerada de suelo rural en urbano. (Vargas-Bolaños et al., 2020)

La tendencia demográfica de los cuatro distritos centrales de la capital de Costa Rica, San José, muestra una pérdida de población que se registra en los censos 1963, 1984, 2000, 2011 y 2022 de 100.000 habitantes en 1963 a 53.847 en el 2022 según los datos del INEC para estos años, representando una pérdida de población de 46 %.

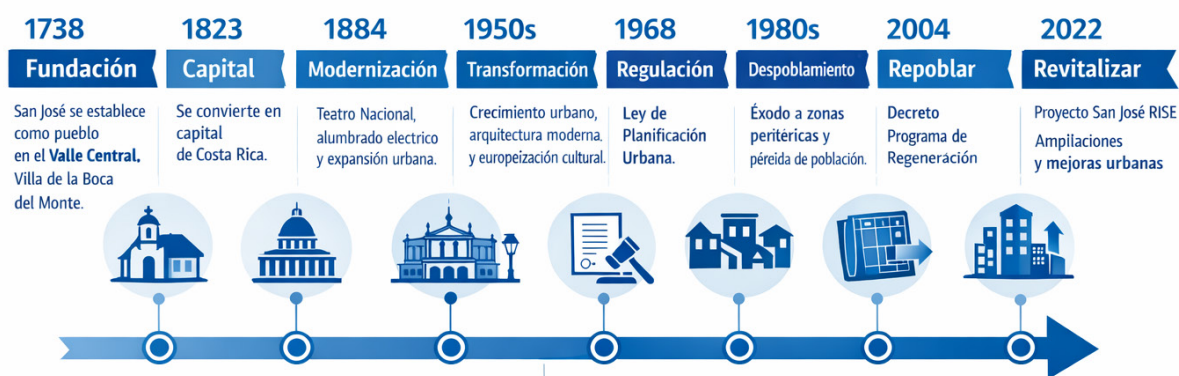
Adicionalmente, el impacto en las actividades económicas y comerciales, los flujos peatonales y la actividad ordinaria fue fuertemente impactada por la pandemia, tanto en el cierre de locales como en un cambio de patrón de los usuarios quienes en un porcentaje de al menos un 13 % (INEC, 2022) se han acogido al modelo de teletrabajo en forma permanente, mayoritariamente en formatos híbridos, así

como a un apego a formatos de comercio electrónico y mensajería derivados de los períodos de confinamiento de la pandemia. Todos estos factores han reducido cada vez más no solo los habitantes sino la temporalidad de uso del centro de la ciudad.

Entre los formatos habitacionales que perduran en el Centro Histórico, el de las llamadas “cuarterías” de áreas muy reducidas y espacios compartidos, salieron a relucir por su vulnerabilidad en el contexto de la pandemia por COVID 19. Este formato se duplicó en los últimos 10 años, pero el 50 % de ellas están en San José. (FUPROVI, 2021)

A partir de esta problemática, se formuló el proyecto **San José RISE**: “Rehabilitación Inmobiliaria del Centro Histórico de San José”, proyecto aprobado por el Consejo de Investigación y Extensión del Instituto Tecnológico de Costa Rica TEC del 1 de julio del 2022 al 30 de diciembre del 2025. La investigación aborda los modelos habitacionales idóneos para articular mejoras en las condiciones urbanas, espacio público, recuperación de edificaciones en formatos residenciales y variaciones de la demanda actual. Se planteó como un recurso fundamental la mediación de incentivos y recursos tecnológicos que faciliten acoger financiamiento en un modelo accesible y colaborativo.

Figura 4.9. Línea de tiempo de la ciudad de San José desde su fundación a la fecha actual



Fuente: Elaboración propia

4.2.1 El nuevo contexto urbano y la urgencia de la renovación urbana

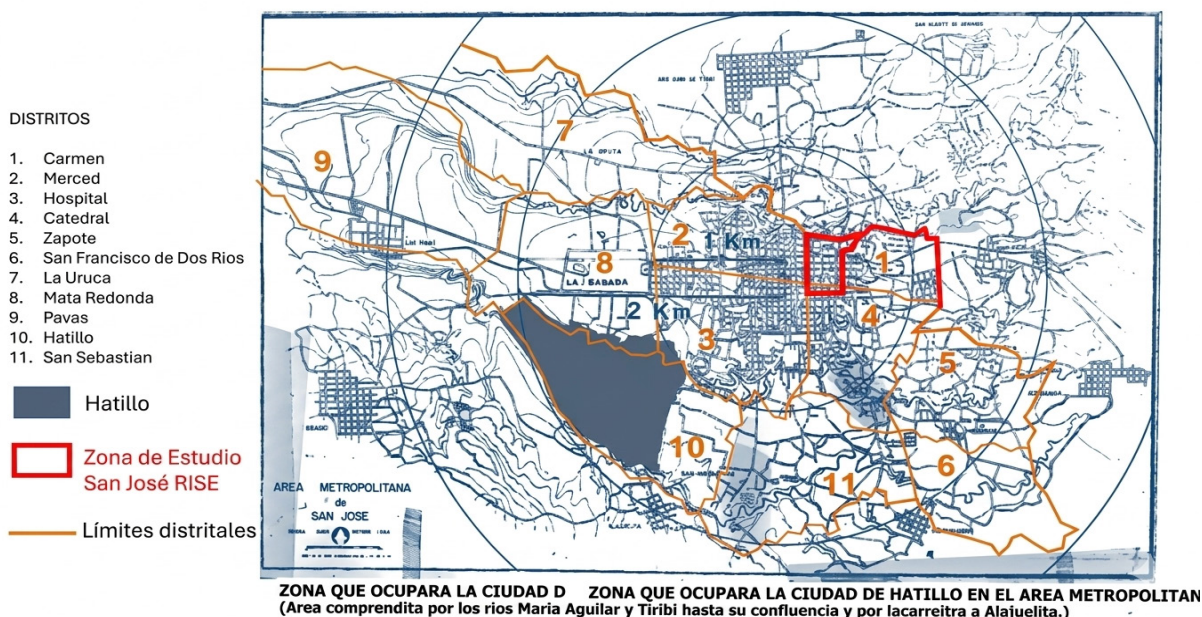
La ley de planificación urbana estructuró un modelo de plan regulador en un contexto del país en el que se vivía un acelerado crecimiento de la población urbana, especialmente en el Valle Central, pero ningún cantón tenía más de 30 % de su territorio urbanizado y se contaba con amplias reservas de suelo. La década de 1960 detonó un auge de desarrollos privados sin estándares normativos con lotes pequeños o mal trazados o con carencia de calles, aceras y servicios. Probablemente por esta razón la figura del plan regulador influenciado por el urbanismo moderno se circunscribe dentro del modelo zonificación, fraccionamiento y urbanización, el desarrollo predio a predio, la microgestión, así como en restricciones y compatibilidades de uso.

La Costa Rica de 1968 era un país con 1,6 millones de habitantes cuya población urbana correspondía a un 37,6 % (Banco Mundial, 2024), lejos de la realidad actual de un país que en 2025 pasa los 5 millones de habitantes, pero aun así aprobó una de las primeras leyes integrales de urbanismo en la región latinoamericana. Esto en su momento representó un paso muy importante para orientar el desarrollo que al día de hoy estructura el modelo de planificación urbana nacional.

Cuando revisamos la ley que se aprobó junto con otras de gran importancia como la ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos y el Código Municipal podemos concluir que en ese momento se conformó una estructura de planificación a nivel nacional por escalas desde lo nacional, lo regional y lo local y, por lo tanto, los municipios quedaron con el soporte de una estructura jurídica que daría apoyo a su modelo de desarrollo territorial. Sin embargo, el énfasis, la estructura central, se dirigía a orientar el desarrollo de la nueva urbanización.

En el contexto actual cerca de una tercera parte (26) de los planes reguladores del país pertenecen a cantones de la GAM o cercanos a la GAM que tienen su suelo urbanizable agotado o muy cerca de agotarse. Esto obliga a comprender que la estandarización de un único modelo de plan no es necesariamente lo más efectivo al haber por lo menos 4 realidades territoriales diferentes: cantones costeros, predominantemente rurales, cantones urbanos y cantones mixtos urbano rurales.

Figura 4.10. Mapa del área Metropolitana de San José y zona proyectada de la Ciudad de Hatillo (1950–1955)



Nota: La mancha urbana deja ver una ocupación sobre los distritos de un 30% del suelo urbanizable.

Fuente: Elaboración propia sobre mapa original del INVU planificación de la Ciudad Satélite Hatillo.

La Gran Área Metropolitana experimenta una paradoja cada vez más marcada: mientras la mancha urbana continúa expandiéndose hacia los bordes metropolitanos, consumiendo territorio y generando desarrollos dispersos, las áreas centrales muestran un progresivo vaciamiento residencial y comercial (Sánchez Hernández, 2019). La expansión periférica responde al agotamiento del suelo urbanizable interno, la presión del mercado inmobiliario y la preferencia por zonas menos consolidadas, lo que explica que cerca del 17 % del territorio de la GAM mantenga algún potencial para desarrollo, especialmente en cantones periféricos como Alajuela y El Guarco. Sin embargo, esta dinámica convive con el abandono de zonas centrales, donde muchos edificios antiguos se transforman en estacionamientos, bodegas o permanecen subutilizados, en un fenómeno que el mismo autor identifica como una consecuencia directa de la “forma dispersa y con grandes deficiencias de planificación” que caracterizan el crecimiento reciente de la región. (Sánchez Hernández, 2019)

Así, mientras la periferia se expande en busca de nuevas oportunidades de ocupación, el centro pierde población y actividad, generando un sistema urbano ineficiente: se incrementan los tiempos de viaje, se disparan los costos sociales y económicos (estimados en un 4,3 % del PIB por efectos de congestión) y se

desaprovecha la infraestructura ya instalada en los distritos tradicionales de San José, Heredia, Cartago y otras cabeceras cantonales. En este sentido, la paradoja revela un patrón de crecimiento que simultáneamente consume suelo nuevo y desaprovecha el existente, creando una presión innecesaria sobre la movilidad y profundizando el desequilibrio entre las zonas centrales y las periferias urbanas.

Es claro entonces como, a través de 58 años, un porcentaje importante de cantones requieren un modelo de planificación urbana enfocada a una renovación urbana y eso implica una nueva generación de planes que se pueden hacer sin reformar la ley, pero incorporando un componente estratégico que no tienen actualmente y agregando herramientas de instrumentos de gestión de suelo a lo normativo. De esa forma se puede impulsar alternativas de gestión de renovación urbana o planes proyecto con la capacidad de indicar cómo hacerlo a escalas operativas en polígonos de intervención bajo un esquema escalable y acumulativo.

En este sentido se hace necesario considerar un modelo de planificación más consecuente con el contexto actual, apoyado en la necesidad de materializar la renovación urbana, y aquí es donde la rehabilitación de edificios puede ser una de las estrategias más efectivas y sostenibles para materializar la visión de un centro histórico revitalizado y con recuperación del uso habitacional. San José no puede hacerse exclusivamente desde la rehabilitación de edificios, ni solo desde los programas de interés social, sino que requiere una dinámica heterogénea que involucre nuevos edificios de uso mixto comercial- residencial, reemplazando los no recuperables bajo actualización de códigos sísmicos, eléctricos y seguridad humana, y los lotes desocupados (*urban infill*), incorporando tipologías diversificadas de *co-housing* en baja y mediana altura, vivienda clase media impulsada por el SFNV y *co-living* subsidiado bajo el modelo de vivienda municipal.

La intervención requiere entonces de un abordaje en forma de acciones más específicas y puntuales, que ha sido adoptado en diferentes contextos como un mecanismo de facilitar la transformación gradual y efectiva. El marco normativo vigente no limita la renovación urbana, pero carece de instrumentos operativos e incentivos que la hagan viable. La **Tabla 4.5** presenta herramientas utilizadas en el ámbito internacional para este fin.

Tabla 4.5. Tabla comparativa de herramientas de intervención urbanísticas para renovación urbana

PAÍS	HERRAMIENTA	CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	ASPECTOS APLICABLES A COSTA RICA
Australia	Land Pooling	Agrupación temporal de parcelas privadas para rediseñar. El estado urbaniza y devuelve lotes de menor tamaño con mayor valor.	Ideal para zonas de la periferia de la GAM donde el fraccionamiento desordenado impide crear retícula.
Alemania	Baulandumlegung	Rediseñar y reorganizar los límites de propiedades privadas y públicas que tienen formas irregulares o que no cuentan con acceso a servicios públicos. El proceso es gestionado por una comisión independiente a nivel municipal	Sustituye la expropiación por una “distribución equitativa de cargas y beneficios”, reduciendo el déficit de espacio público.
Indonesia	Urban Land Consolidation	Reajuste de terrenos en áreas ya urbanizadas (precarios o zonas densas) para introducir servicios y calles.	Altamente aplicable para la renovación urbana de barrios consolidados y asentamientos informales en zonas como Pavas o Hatillo.
Colombia	Planes Parciales	Instrumento de planificación de escala intermedia que permite la negociación para el aporte de suelo y/u obras de urbanismo (cargas locales) por parte de los propietarios de la tierra y del desarrollador a cambio de beneficios de edificabilidad en el proyecto.	Es el modelo más cercano al sistema costarricense. Refuerza la figura de la “contribución especial por mejoras” y la gestión local. Se apoya en capacidad de inversión privada en algunas cuadras.
Francia	ZAC (Zone d’Aménagement Concerté)	Zonas de urbanización concertada donde el sector público define el proyecto y el sector privado lo ejecuta bajo un contrato.	Aplicable para proyectos de Alianza Público-Privada (APP) en la creación de nuevos centros urbanos o nodos de transporte.
España	Reparcelación Urbanística	Agrupación de fincas existentes para su nueva adjudicación entre los propietarios en proporción a sus derechos, descontando el suelo público.	Útil para superar el problema de los “lotes remanentes” o inútiles que quedan tras la apertura de nuevas carreteras nacionales.

Brasil	Operaciones Urbanas Consorciadas	Intervenciones en áreas específicas donde se venden “Certificados de Potencial Adicional de Construcción” (CEPAC) para financiar obras públicas.	Podría financiar la modernización del casco central de San José vendiendo derechos de altura a cambio de fondos para infraestructura de transporte público o espacio público y parques.
---------------	---	--	---

Fuente: Elaboración propia.

La evidencia internacional muestra que la regeneración urbana exitosa combina redistribución de cargas y beneficios, gestión pública activa y captura de plusvalías, elementos que hoy no están plenamente operativos en el contexto costarricense a pesar de haberse incorporado y desarrollado guías técnicas oficializadas por el INVU en los últimos años.

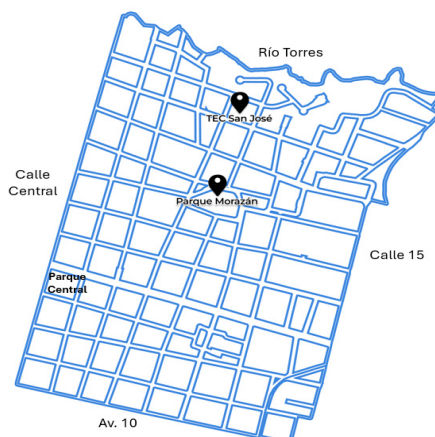
4.2.2 Datos y oportunidades en el centro histórico de San José

El proyecto **San José RISE** utilizó herramientas de investigación mixtas, partiendo de la elaboración de una base de datos y de cartografía en SIG que permitió a partir de datos y estadísticas actualizadas en las manzanas y predios de análisis, el registro detallado y mapeo de la oferta inmobiliaria.

Se procedió a sistematizar el levantamiento de 1.260 predios en 88 manzanas del sector este del Centro Histórico, desde calle 0 hasta calle 15, Parque Nacional, y del Río Torres hasta la Avenida 12. Esta es la zona que se identifica con mejores condiciones de recuperación pues es un tejido contiguo a Amón-Otoya y Escalante, barrios tradicionales que tienen condiciones de atractivo urbano y patrimonial y se asocia a una importante oferta cultural. La delimitación trascendió parcialmente el límite del Centro Histórico hacia el norte y el este para incorporar naturalmente la estructura integrada de barrios como Amón, Otoya y el conjunto de parques, áreas verdes y patrimoniales del sector este.

Este sector comprende un área de 1,6 km² o 165 hectáreas que tiene buena cobertura de áreas verdes y donde se proyectan desarrollos como el Jardín Botánico (antiguo Zoológico Simón Bolívar) que se convierten en externalidades positivas. En su interior, existe la mayor densidad de edificios patrimoniales cuya concentración principal está alrededor de Parque Morazán, eje Central–Avenida Segunda, y norte histórico lo cual convierte el área en la zona con mayor potencial de renovación del Centro Histórico.

Figura 4.11. Área de estudio proyecto SJ RISE.



Fuente: Proyecto SJ_RISE. TEC.

Ese análisis arrojó, en síntesis, que dentro de esta área delimitada hay 17 % de inmuebles en desuso y otro 18 % parcialmente en desuso lo que en conjunto significa más de la tercera parte del stock de edificios. El detalle del uso de las edificaciones en el área delimitada se puede observar en la **Figura 4.12**.

Mientras que la tasa de disponibilidad⁹ hace diez años (2016) era de 1,24 %, hoy es de 11 % en 4 distritos centrales, y de 17 % en el área que se analizó correspondiente a Merced y Catedral. Un mercado en condiciones normales afrontaría márgenes máximos de 10 % y niveles superiores a esto indican un indicador crítico del mercado. Por lo tanto, la ciudad en este momento tiene un stock equivalente al 35 % de su tejido listo para someterse a una reconversión productiva.

Solo el 8 % de los edificios tienen 4 o más pisos y la franja más grande (56 %) está entre 2 y 3 niveles. En cuanto al área de predios, el 72 % tiene menos de 500 m², es decir un centro con edificios de baja altura y poca área de terreno, por lo tanto, el Centro Histórico no puede depender solo de grandes proyectos sino en el efecto acumulativo de una estrategia de microintervenciones urbanas (acupuntura urbana, según Jaime Lerner). Esto hace necesario impulsar maneras efectivas de efectuar ajustes parcelarios.

Un indicador prometedor es el estado o la condición de las edificaciones que en un 80 % es bueno o regular, indicando un escenario positivo en que los edificios son recuperables.

⁹ La tasa de disponibilidad, también conocida como tasa de vacancia, es un indicador para identificar el porcentaje del espacio construido que está disponible para ser alquilado, vendido u ocupado. La tasa de disponibilidad es igual a espacio disponible sobre espacio total por 100. Según estándares internacionales las tasas de menos de 5% se consideran bajas, entre 5 y 10% media y alta.

Figura 4.12. Porcentajes de uso en las edificaciones en el área delimitada



Fuente: SJ_RISE. TEC.

4.2.3 Tipologías de intervención

Estas 88 manzanas acogen realidades diferentes en área, altura, condición y características para su recuperación y considerando esto se establecieron diferentes tipologías que se resumen a continuación.

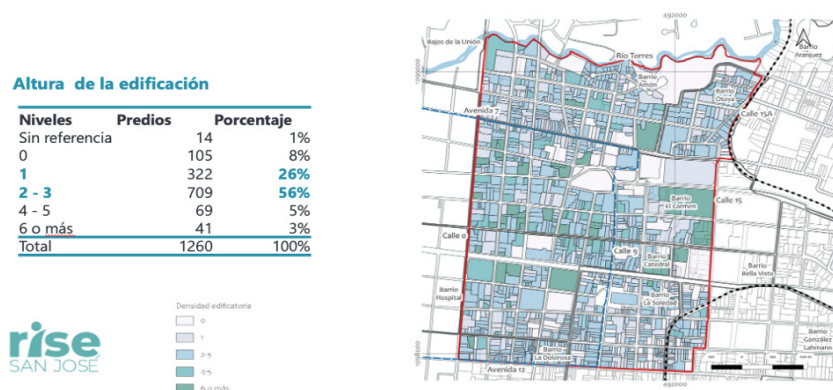
4.2.3.1 Tipología 1: Obra nueva

Corresponde a la identificación de predios baldíos, zonas de parqueos o edificaciones de 1 ó 2 niveles en un estado tal de deterioro que no son susceptibles de recuperar. Estos podrían utilizarse para la inserción de nuevas edificaciones en el territorio, las cuales deberían concentrarse en modelos mixtos de vivienda, comercio, oficinas y servicios. Se identificaron en total 13 predios en el sector cuyas áreas oscilan entre los 195 y los 2.895 m² lo cual supone una alta capacidad de aumento de la densidad en el territorio.

4.2.3.2 Tipología 2: Recuperación de edificaciones de 2 o 3 niveles

Corresponden a edificaciones con un estado de infraestructura buena o regular, pero con un nivel de aprovechamiento o utilización muy bajo. Se identifican aquellos que se ubican en zonas en las que persiste algún nivel de actividad por lo que podrían colaborar a ralentizar el proceso de abandono del sector. Por sus características son edificaciones que podrían incorporar usos mixtos con un porcentaje medio de residencia. Podría aplicarse una mezcla de *crowdfunding* (tal como se explica en la siguiente sección) y créditos verdes dirigidos hacia jóvenes trabajadores que impulsen una rehabilitación rápida. Se identificaron 15 edificaciones con áreas entre 117 y 992 m².

Figura 4.13. Altura de los edificios



Fuente: SJ_RISE. TEC.

4.2.3.3 Tipología 3: Recuperación de edificaciones de 4 o 5 niveles

Corresponde a edificaciones de mayor tamaño y con una más alta densidad de infraestructura, son aptos para la incorporación de usos mixtos con comercio o servicios y viviendas estas últimas en modelos de *co-living*, que busquen atraer a profesionales jóvenes, migrantes digitales o *freelances* que vean el potencial en una forma colaborativa de habitar el espacio construido de la ciudad, o modelos de *co-housing* para profesionales del sector gubernamental, clase media o población adulta mayor, que desee aprovechar las potencialidades de vivir en la “ciudad de los 15 minutos”.

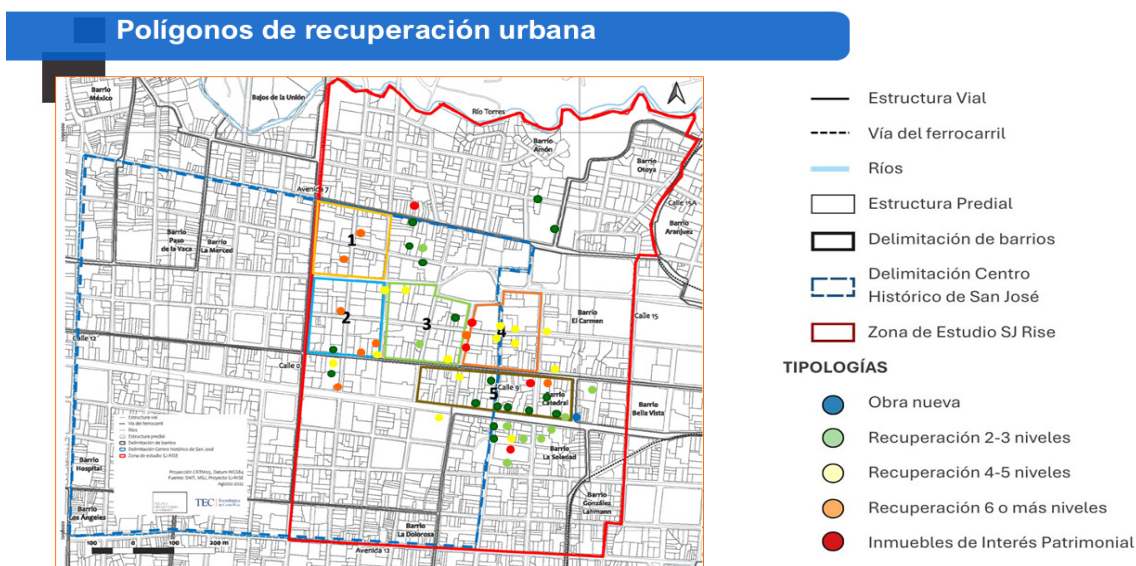
En esta línea se identificaron 15 edificaciones en su mayoría con una ocupación exclusiva del primer nivel, el área de predio de estas edificaciones se encuentra entre los 108 y los 1.130m². Puede aplicarse *tokenización (revenue sharing)*, como se explicará en la siguiente sección, o con inversionistas institucionales. Debe buscarse una activación mixta 24/7.

La *tokenización* de bienes raíces, entendida como la representación digital fraccionada de activos inmobiliarios en una red blockchain, busca mejorar la liquidez, el acceso a la inversión y la eficiencia operativa. El modelo de *revenue sharing* aporta valor social al fomentar una regeneración urbana sostenible, con mejoras en habitabilidad, acceso a servicios y reducción de brechas. Al involucrar a propietarios originales y actores locales, se fortalece la colaboración ciudadana y se protege la identidad histórica del centro. Esta estrategia reduce el riesgo de gentrificación. (Arroyo & Martínez, 2025)

4.2.3.4. Tipología 4: Recuperación de edificaciones de 6 o más niveles

Corresponde a los edificios de mayor altura en la zona de estudio, en este caso se identifican edificaciones de entre los 6 y 9 niveles. Al igual que en los casos anteriores, se mapean aquellos edificios que presentan una ocupación baja (aunque es importante considerar que a futuro este número de edificaciones de baja ocupación podría incrementar con la construcción de Ciudad Gobierno). Por las características y dimensiones de las edificaciones, tienen el potencial de convertirse en centros de trabajo, para la atracción de los flujos a la ciudad de San José, sin embargo, se recomienda un uso compartido con comercio para no limitar la temporalidad de uso a los horarios de las oficinas. En este caso se identificaron 8 inmuebles con el mayor potencial de readecuación por sus condiciones de localización y área.

Figura 4.14. Localización edificaciones por tipología y conformación de 5 polígonos.



Fuente: SJ_RISE. TEC.

4.2.3.5 Tipología 5: Edificaciones de interés patrimonial

Corresponde a aquellas edificaciones que, por sus características, pueden constituir elementos definitorios de la identidad del Centro Histórico de San José, y que además presentan un nivel de subutilización y una ubicación tal que podrían convertirse en elementos de interés para la incorporación de nuevas actividades comerciales asociadas al sector turismo o a pequeños y medianos emprendimientos. También podrían convertirse en modelos de vivienda productiva precisamente para este último sector de la población.

Figura 4.16. Escenarios alternativos de financiamiento



Fuente : SJ_RISE. TEC.

4.2.4.1 Crowdfunding inmobiliario

El *crowdfunding* inmobiliario es un modelo de financiamiento no bancario que opera a través de plataformas digitales, mediante el cual un número amplio de personas realiza aportes económicos para financiar un proyecto específico. En el contexto urbano, este mecanismo es utilizado principalmente para cubrir capital semilla, asociado a estudios técnicos, diseños, permisos y etapas iniciales de estructuración del proyecto

En procesos de regeneración del centro urbano, el *crowdfunding* contribuye a reducir la incertidumbre inicial del proyecto, validar su viabilidad social y facilitar la posterior participación de inversionistas privados o institucionales, funcionando como una antesala al financiamiento de mayor escala

4.2.4.2 Matchfunding

El *matchfunding* es una modalidad híbrida que combina el *crowdfunding* ciudadano con aportes de entidades públicas o privadas que igualan total o parcialmente los recursos recaudados. Este esquema fortalece la confianza del proyecto y amplifica su capacidad de financiamiento, alineando intereses ciudadanos con objetivos públicos de regeneración urbana, sostenibilidad y conservación patrimonial

Este modelo resulta especialmente pertinente para proyectos vinculados al Centro Histórico, donde la articulación entre sector público, comunidad e inversionistas privados es fundamental para asegurar impactos urbanos positivos y de largo plazo.

4.2.4.3 Tokenización de activos inmobiliarios

La *tokenización* inmobiliaria consiste en la representación digital de activos del mundo real, o de sus flujos de ingresos, mediante tokens registrados en tecnología *blockchain*. A diferencia de las criptomonedas, los tokens representan derechos económicos vinculados a activos específicos, como inmuebles o ingresos futuros derivados de su explotación (Arroyo & Martínez, 2025).

En el caso del Centro de San José, la tokenización se ha planteado como un mecanismo de financiamiento sobre flujos de ingresos (*revenue sharing*), en el cual los propietarios conservan la titularidad del inmueble y comparten un porcentaje del ingreso neto con inversionistas, mediante contratos inteligentes que automatizan la distribución de rendimientos (Arroyo & Martínez, 2025).

4.2.5 Escenarios de financiamiento aplicables a la reactivación del centro de San José

A partir de los estudios desarrollados en el marco del programa San José RISE, se identifican cuatro escenarios de financiamiento replicables para proyectos de rehabilitación urbana

4.2.5.1 Escenario 1: Crowdfunding como capital semilla

En este escenario, el *crowdfunding* se emplea para financiar entre un 7 % y un 9 % del capital total del proyecto, concentrado en las fases tempranas. Este enfoque permite reducir el riesgo percibido, validar el proyecto y facilitar la entrada posterior de inversionistas privados o financiamiento institucional

Una variante de este esquema sustituye los aportes ciudadanos por fondos verdes, fondos de cooperación o recursos no reembolsables, manteniendo el objetivo de cubrir costos iniciales vinculados a permisos, estudios técnicos y estructuración financiera.

4.2.5.2 Escenario 2: Tokenización sobre flujos de ingresos (*revenue sharing*)

Este escenario propone financiar la rehabilitación mediante la *tokenización* de los ingresos futuros del inmueble, sin transferir la propiedad. Los inversionistas adquieren tokens asociados al flujo de rentas generadas por el edificio rehabilitado,

recibiendo rendimientos proporcionales durante un plazo definido (Arroyo & Martínez, 2025).

Los análisis realizados para el Centro de San José muestran que este modelo presenta retornos estables, con una tasa interna de retorno cercana al 9 %, y un perfil de riesgo conservador, particularmente atractivo para inversionistas institucionales, familiares y de impacto urbano (Arroyo & Martínez, 2025).

4.2.5.3 Escenario 3: Crédito hipotecario y financiamiento verde

El financiamiento mediante crédito hipotecario continúa siendo una opción válida, especialmente cuando se complementa con líneas de financiamiento verde o sostenible ofrecidas por entidades bancarias nacionales y de la banca multilateral. Estas líneas consideran criterios como sostenibilidad, conservación arquitectónica y reducción de emisiones asociadas a la localización central.

No obstante, este esquema implica endeudamiento directo del propietario y mayores exigencias de garantía, lo cual limita su aplicabilidad en proyectos de rehabilitación patrimonial de mayor complejidad.

4.2.5.4 Escenario 4: Desarrollo mediante fideicomiso inmobiliario

El fideicomiso inmobiliario permite estructurar proyectos de rehabilitación mediante un vehículo fiduciario que administra los recursos, ejecuta la obra y distribuye los retornos conforme a lo establecido contractualmente. Este modelo ofrece altos niveles de transparencia, control financiero y seguridad jurídica, siendo especialmente adecuado para proyectos de mayor escala o con múltiples inversionistas

4.2.6 Reformas, incentivos y acciones requeridas

La evidencia empírica presentada en las secciones anteriores confirma que la reactivación del Centro Histórico de San José no puede abordarse mediante intervenciones aisladas ni exclusivamente desde el ámbito arquitectónico. La recuperación del uso habitacional y productivo de las áreas centrales requiere un planteamiento integral de política pública, que articule instrumentos urbanos, financieros e institucionales de manera coordinada, progresiva y territorialmente focalizada.

Las experiencias nacionales e internacionales muestran que los procesos exitosos de rehabilitación urbana combinan acciones de corto plazo, orientadas a generar confianza y resultados visibles, con reformas estructurales de mediano plazo que permiten corregir las fallas del modelo vigente de desarrollo urbano y de vivienda.

4.2.6.1 Acciones prioritarias de corto plazo (1–2 años)

En una primera fase, resulta fundamental impulsar intervenciones piloto de pequeña y mediana escala, que permitan demostrar la viabilidad técnica, financiera y social de la rehabilitación edilicia en el centro urbano, reduciendo la incertidumbre asociada a este tipo de proyectos. Estas acciones deben concentrarse en:

- La implementación de incentivos específicos para la rehabilitación de edificaciones existentes, tales como exoneraciones temporales de impuestos municipales, agilización de trámites, flexibilización normativa para usos mixtos y acceso preferencial a líneas de financiamiento verde o sostenible, otorgamiento de mayor edificabilidad por recuperación de espacio público.
- Fortalecer y ajustar figuras existentes como la Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José que tiene la conformación de actores correcta, pero en un ámbito político y carece de una estructura ejecutiva destinada específica y totalmente al seguimiento materialización de planes y portafolios de proyectos, así como la vinculación y seguimiento con el sector privado. Esta figura puede trascender a un operador urbano para el Centro Histórico que gestione técnicamente con autonomía y capacidad de gestionar fondos el portafolio de proyectos.
- La delimitación de polígonos de intervención prioritaria, conformados por agrupaciones de cuatro a cinco edificaciones contiguas, que permitan generar economías de escala, reducir el riesgo financiero y mejorar simultáneamente el entorno urbano inmediato.
- El uso de mecanismos de financiamiento alternativo, como el *crowdfunding*, orientados principalmente a cubrir capital semilla y fases tempranas de los proyectos (estudios técnicos, diseño, permisos y estructuración inicial). En este sentido, es importante señalar que el *crowdfunding* no debe entenderse como un sustituto del crédito tradicional, sino como un instrumento complementario, especialmente útil para reducir el riesgo inicial, validar socialmente los proyectos y facilitar la posterior participación de inversionistas privados o institucionales.
- La mejora de externalidades urbanas clave, particularmente iluminación, seguridad, accesibilidad peatonal, arborización y espacio público, como condición necesaria para incrementar la atracción residencial y la permanencia de usuarios en el centro urbano.

El objetivo principal de estas acciones de corto plazo es activar el ciclo de rehabilitación, generar evidencia de éxito y sentar las bases para una implementación a mayor escala.

4.2.6.2 Reformas estructurales de mediano plazo (3–5 años)

De manera paralela a las intervenciones piloto, es indispensable avanzar hacia ajustes estructurales que permitan que la rehabilitación urbana se consolide como una política pública sostenida, y no como una suma de proyectos aislados o dependientes de coyunturas específicas.

Entre las principales reformas requeridas se identifican:

- La incorporación sistemática de instrumentos de gestión del suelo en los planes reguladores y planes proyecto, tales como mecanismos de reajuste parcelario, redistribución equitativa de cargas y beneficios, y gestión y captura de plusvalías urbanas asociadas a inversiones públicas.
- La articulación del sistema financiero nacional con los objetivos de regeneración urbana, promoviendo productos y vehículos específicos —como créditos para rehabilitación, fideicomisos urbanos, formatos de alquiler y esquemas de financiamiento híbrido— orientados a proyectos localizados en áreas centrales.

Dentro de este portafolio de instrumentos, se reconoce el potencial de mecanismos emergentes, como la tokenización de flujos de ingresos inmobiliarios, particularmente bajo esquemas de *revenue sharing*. No obstante, su aplicación debe entenderse como selectiva y gradual, concentrada en proyectos con condiciones técnicas favorables, escalas controladas y perfiles de riesgo compatibles.

Resulta fundamental enfatizar que la tokenización inmobiliaria no se plantea como una política pública masiva ni como un sustituto del financiamiento convencional, sino como una herramienta experimental en condiciones de ser habilitada, cuya implementación requiere marcos regulatorios claros, alta transparencia en la información financiera, pruebas piloto y evaluación continua de riesgos. Sin embargo, por sus características podría generar un efecto rebaño con resultados más rápidos y efectivos para la ciudad.

- La vinculación explícita de las políticas nacionales de vivienda con la localización urbana, mediante programas como el bono de alquiler, vivienda accesible y esquemas de vivienda productiva orientados a la repoblación de los distritos centrales.
- La promoción de modelos residenciales diversificados, tales como vivienda de pequeño y mediano formato, *co-living*, *co-housing* y otros esquemas adaptados a nuevas dinámicas demográficas, laborales y sociales.

Estas reformas buscan corregir la actual desconexión entre un mercado inmobiliario predominantemente orientado a la expansión periférica y la necesidad pública de aprovechar la infraestructura urbana existente en las áreas consolidadas.

4.2.6.3 Acciones sistémicas y gobernanza urbana

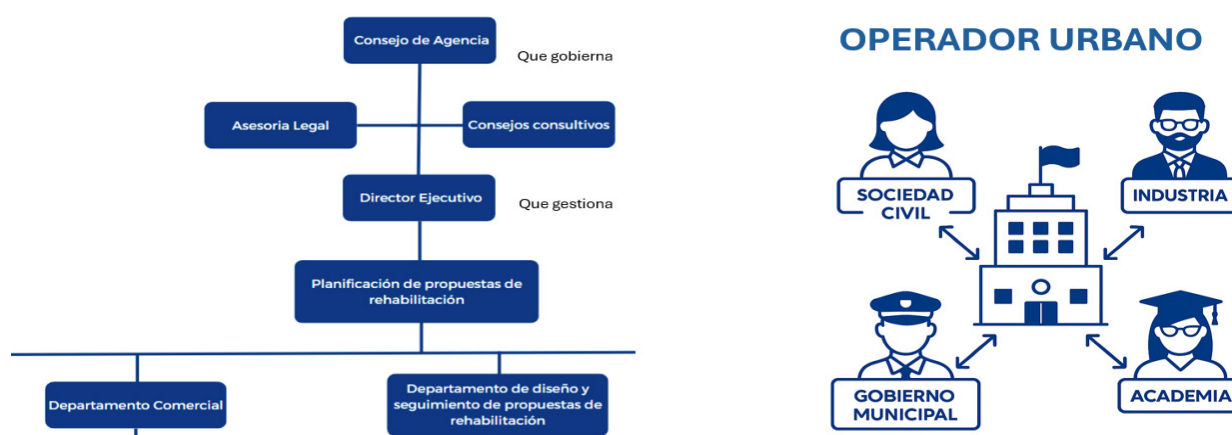
Finalmente, la experiencia comparada demuestra que los procesos de recuperación de centros urbanos solo logran sostenibilidad en el tiempo cuando se apoyan en una estructura institucional dedicada al gerenciamiento urbano y se focaliza estratégicamente áreas puntuales de intervención que pueden extenderse gradualmente. En este caso lo llamamos polígonos.

En este sentido, se identifica como prioritario:

- La creación de una instancia de gerenciamiento urbano —corporación, agencia u operador urbano— adscrita a la municipalidad, con autonomía operativa, capacidad técnica y presupuesto propio para coordinar proyectos, levantar fondos, articular cooperación pública- privada, administrar recursos e impulsar incentivos.
- La articulación permanente entre sector público, sector privado y academia, asegurando continuidad técnica, evaluación constante de impactos y una visión estratégica de largo plazo.
- La centralización de la gestión del financiamiento, promoción y monitoreo, evitando la dispersión de esfuerzos entre múltiples dependencias y garantizando coherencia entre planificación, ejecución y evaluación.

La ausencia de una entidad especializada suele fragmentar los procesos de revitalización y diluir sus impactos, mientras que su existencia constituye un factor crítico de éxito en experiencias internacionales de regeneración urbana.

Figura 4.17. Estructura básica de un operador urbano



Fuente: Elaboración propia.

En conjunto, estas reformas, incentivos y acciones permiten transitar de un modelo reactivo y fragmentado hacia una política activa de rehabilitación urbana orientada a la vivienda, capaz de recuperar población, dinamizar economías locales y optimizar el uso de la infraestructura pública existente.

El reconocimiento explícito de instrumentos innovadores —como el *crowdfunding* y la *tokenización*— dentro de un marco prudente, complementario y regulado, fortalece la capacidad del Estado y de los gobiernos locales para responder a los desafíos actuales del hábitat urbano, sin trasladar riesgos indebidos ni generar expectativas poco realistas.

4.2.7 Conclusiones

La habitabilidad urbana en los 4 distritos centrales de San José está en su peor nivel histórico y la tendencia del área de estudio permanece dirigida a la pérdida de población, que se ha ratificado en la última estimación de INEC con los datos del 2022 proyectados donde en la provincia de San José la población disminuirá 1,4 % al 2050 (INEC, 2022). Considerando el impacto de las tendencias demográficas, proyectos como Ciudad Gobierno y el surgimiento de nuevos polos de oferta inmobiliaria en el noreste de la GAM es imperativo y urgente implementar políticas públicas enfocadas a orientar el desarrollo en estas zonas que paradójicamente tienen la mejor dotación de infraestructura y servicios del país.

El agotamiento del suelo urbanizable y la colmatación de cerca de una cuarta parte de los cantones del país demandan un modelo de planificación urbana diferente, enfocada a una renovación urbana, apoyado en herramientas de gestión de suelos y eso implica una nueva generación de planes que se pueden hacer sin necesariamente efectuar reformas de ley pero incorporando un componente estratégico que no tienen actualmente y agregarle a lo normativo herramientas de instrumentos de gestión de suelo. De esa forma los esfuerzos se pueden concentrar no solamente en restricciones sino en alternativas de gestión de renovación urbana o planes-proyecto.

El porcentaje de edificios en terrenos de más de 500 m² y de más de 4 pisos es muy bajo por lo que no sería suficiente como estrategia de revitalización apostar únicamente a la rehabilitación de edificios. Es necesario enfocarse en vivienda de pequeño formato y acompañarlo por procesos que impliquen renovación urbana, ajuste de suelos y reunificación de predios. El potencial se demuestra en la **Tabla 4.6** que establece la intensidad de uso de los predios analizados¹⁰.

Tabla 4.6. Relación de ocupación VS. Área de predios y área de construcción

Relación ocupación vrs área de predios y área de construcción

	Área predios		Área Construcción		Área aprovechada	
TOTAL	670905.4	100%	1616746.8	241%	1168201	72%
Total	266048.6	40%	700559.3	43%	700559.3	43%
Mayoritario	133364.1	20%	459527.3	28%	344645.5	21%
Medio	75111.5	11%	161645	10%	80822.5	5%
Parcial	111377.6	17%	168693.7	10%	42173.43	3%
En desuso	80884.9	12%	118233.6	7%	0	0%
Sin referencia	4118.7	1%	8087.9	1%	0	0%



Área subutilizada	448546.1	28%
--------------------------	-----------------	------------

Nota: La tabla muestra la intensidad de uso. Toma como total los 1.260 predios y presenta su condición actual tanto en ocupación como en área construida y área aprovechada.

Fuente: SJ_RISE. TEC.

¹⁰ En urbanismo, la intensidad de uso de los edificios es un concepto clave que describe cuánto se utiliza un espacio construido en relación con su tamaño o el terreno sobre el que está. El índice se construye aplicando el área construida sobre el área del lote.

El 72 % de los terrenos tienen áreas menores a 500m² y la altura promedio es de 2,4 pisos, siendo solo 22 edificios los que tienen alturas superiores a los 4 niveles. Por lo tanto, para alcanzar un efecto real y efectivo es necesario aplicar políticas de intervención y de incentivos en pequeñas escalas.

A pesar de la desocupación el estado de las edificaciones muestra porcentajes favorables para aplicar procesos de rehabilitación de edificios o adecuación funcional ya que el 47 % está en estado regular y 33,7 % en buen estado lo que representa más de una tercera parte del stock.

El análisis de todos los mecanismos, actuales y propuestos, evidencia que la reactivación del Centro de San José requiere una estrategia financiera híbrida, capaz de combinar instrumentos tradicionales y alternativos, alineados con los objetivos de revitalización urbana, sostenibilidad y recuperación patrimonial. La diversificación de fuentes de financiamiento no solo amplía la viabilidad de los proyectos, sino que fortalece la corresponsabilidad entre actores públicos, privados y ciudadanos.

El análisis sobre la viabilidad de rehabilitar los edificios es casuístico y hay muchas diferencias entre sí. En el caso de **San José RISE** se identificaron como muestra para desarrollar un cálculo uno a uno de anteproyectos y habitabilidad 20 edificios dentro del área de estudio. En conjunto representan cerca de 400 unidades habitacionales. Varias de las soluciones consideran unidades monoambiente o unidades de 4 habitaciones en *co-living* por lo que la acogida de personas es superior al promedio de vivienda convencional, pudiendo alcanzar cerca de 1.000 a 1.100 nuevos habitantes para la capital.

Referencia bibliográficas

Sección 4.1

- Brueckner, J. K. (1987). The Structure of Urban Equilibria: A Unified Treatment of the Muth-Mills Model, en Mills, E.S. (Ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, volumen 2, capítulo 20, pp. 821–845. Amsterdam: North Holland.
- Glaeser, E.L. (2008a). *Cities, Agglomeration, and Spatial Equilibrium*. Oxford, Reino Unido: Oxford University Press.
- Glaeser, E.L., Kahn, M.E., & Rappaport, J. (2008b). Why do the poor live in cities? The role of public transportation. *Journal of Urban Economics*, 63(1), 1-24.
- Goovaerts, P. (1997). *Geostatistics for Natural Resources Evaluation*. Oxford, Reino Unido: Oxford University Press.
- Joint Center for Housing Studies [JCHS] (2026). *State of the Nation's Housing 2026*. Cambridge, MA, EEUU: Harvard University.
- Herbert, C.; Hermann, A.; McCue, D. (2018). Measuring Housing Affordability: Assessing the 30 Percent of Income Standard. Joint Center for Housing Studies, Harvard University, September, 2018.
- Kholodilin, K. A. (2025). *Public policies and the housing affordability gap*. DIW Discussion Papers, No. 2147. Berlín: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW).
- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press.
- OECD (2021). “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable”, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.
- Román-Forastelli, M. & Pérez-Molina, E. (2025). Los precios del suelo en la GAM, en Solano-Castro, F., Rodríguez-Rojas, M., & Chavarría-Núñez, D. (Eds.), *Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024. Avances, obstáculos y desafíos*, capítulo 4, pp. 91-113. San José: CFIA.

Ubarevičienė, R., & Aidukaitė, J. (2026). Housing provision: A comparative study of housing availability, accessibility, and adequacy in EU member states. *Journal of International and Comparative Social Policy*, 42(1), 22-41.

Sección 4.2

Arroyo & Martínez, (2025). *Tokenización como promotor de la rehabilitación urbana para el Centro Histórico de San José en Costa Rica*. Academia Journals.

Azofeifa Chaves, A. (2025). *Propuesta de guía metodológica de modelos de financiamiento alternativos para la reactivación inmobiliaria del Centro Histórico de la Ciudad de San José, durante el primer semestre del año 2025*. Trabajo final de graduación para optar por el grado de Bachillerato en Administración de Empresas del Tecnológico de Costa Rica.

Banco Mundial. (2024). *World Development Indicators: Urban population (% of total population) - Costa Rica*. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?locations=CR>

Contraloría General de la República. (2023). *Informe sobre el crecimiento urbano en la Gran Área Metropolitana (GAM) San José*.

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI). (2021). *Cuarterías en Costa Rica: diagnóstico y caracterización de la vivienda en inquilinatos*. Informe técnico. San José, Costa Rica: FUPROVI.

Gonzales et al. (1997). *San José y sus comienzos*. Sistema Nacional de Bibliotecas. <https://sinabi.go.cr/Biblioteca%20Digital/LIBROS%20COMPLETOS/Gonzalez%20Viquez%20Cleto/San%20Jose%20y%20sus%20comienzos.pdf>

Guevara-Murillo, M & Martínez-Baldares, T. (2025) *Herramientas SIG para la prospección urbana: Simulaciones dirigidas a la revitalización del Centro Histórico de San José en el marco del proyecto San José RISE*. Tecnología en Marcha. Vol. 38, No especial. Octubre, 2025. Escuela de Arquitectura y Urbanismo. TEC. Pág. 140-153 <https://doi.org/10.18845/tm.v38i7.8301>

- Martínez, T., Arroyo, M., Guevara, M., & Alfaro, R. (2024). *Building urban revitalization through live polygon*. En T. Haque, L. Jiménez, V. Montero-Dien & D. Safarik (Eds.), *Density and resiliency across the Americas* (pp. 78–103). Council on Tall Buildings and Urban Habitat. ISBN 978 0 939493 90 6 <https://store.ctbuh.org/conference-publications/306-2024-americas-regionaldig.html>
- Martínez Baldares, T. (2014). *Treinta años de metamorfosis urbana territorial en el Valle Central*. En Vigésimoprimo Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. CONARE, San José.
- Palmer, S. (1996). *Prolegómenos a toda historia futura de San José, Costa Rica*.
- Quesada, F. (2007). *La modernización entre cafetales San José, Costa Rica, 1880-1930*.
- Sánchez Hernández, L. (2019). *Patrones de crecimiento urbano y sus impactos sobre la movilidad*. [Investigación de base para el Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2019]. Programa Estado de la Nación.
- Vargas-Bolaños, C., Orozco-Montoya, R., Vargas-Hernández, A., & Aguilar-Arias, J. (2020). *Metodología para la determinación del crecimiento de la mancha urbana en las capitales de la región centroamericana (1975–1995–2014)*. *Revista Geográfica de América Central*, 64(1), 59–91. <https://doi.org/10.15359/rgac.64-1.3>



Capítulo 05

Asentamientos informales: Una visión introspectiva



Capítulo 5. Asentamientos Informales: entre el dato, el territorio y la experiencia

I. Introducción

Con algunas excepciones del territorio nacional, los asentamientos informales forman parte del paisaje cotidiano. Se ubican en laderas, márgenes de ríos, bordes urbanos o vacíos dentro de la ciudad consolidada. Algunos llevan décadas de existir y muestran procesos de consolidación progresiva, otros son más recientes y evidencian condiciones de mayor precariedad. En todos los casos, reflejan formas en que distintos sectores de la población han resuelto su necesidad de vivienda fuera de los mecanismos formales de acceso al suelo.

A lo largo del tiempo, estas realidades han sido catalogadas de distintas maneras (tugurios, precarios, chinchorros, entre otros), intentando dar cuenta de sus características particulares. Sin embargo, bajo la denominación más amplia de “asentamientos informales” se agrupa hoy un conjunto diverso de situaciones que responden a lógicas de consolidación y condiciones sociales y territoriales amplias.

Esta diversidad es uno de los principales desafíos para su abordaje. Aunque en los últimos años se han realizado esfuerzos por dimensionar el fenómeno y ubicarlo en el territorio, la información disponible ha tendido a agrupar realidades distintas bajo una misma categoría, lo que dificulta reconocer sus diferencias y, en consecuencia, orientar respuestas adecuadas a cada caso.

En este contexto, el reto no es únicamente identificar dónde están los asentamientos o cuántas personas viven en ellos, sino comprender las condiciones específicas en las que se desarrollan, las diferencias entre ellos y las implicaciones que estas tienen para su atención. A partir de esta premisa, el presente capítulo propone un recorrido por distintas aproximaciones al conocimiento de la informalidad residencial en Costa Rica.

En primer lugar, revisa las herramientas disponibles para dimensionar y caracterizar el fenómeno y analiza qué revelan sobre su magnitud y diversidad. Posteriormente, complementa esta mirada con una aproximación a las dinámicas y experiencias que se viven al interior de los asentamientos, con el propósito de evidenciar aspectos que difícilmente pueden captarse mediante los registros y el análisis estadístico.

De esta manera, el capítulo plantea que para comprender la informalidad residencial, se requiere articular distintas escalas de observación, donde los datos y el territorio se complementan para ofrecer una lectura más integral de esta realidad.

5.1. Del asentamiento a la informalidad

5.1.1 ¿A qué se hace referencia al hablar de asentamientos informales?

Asentarse constituye una de las expresiones más elementales de la forma en que las personas habitan el territorio. Implica establecer un lugar para vivir, construir vínculos con el entorno y desarrollar las actividades cotidianas que permiten satisfacer necesidades esenciales como la vivienda, el trabajo, la educación, la salud o el acceso a servicios. En este sentido, un asentamiento humano trasciende la idea de un conjunto de edificaciones, representa un espacio habitado y transformado por una comunidad, donde las relaciones sociales, económicas, culturales y ambientales configuran una forma particular de ocupar y construir el territorio (ONU-Hábitat, 2015).

En contraste, cuando se habla de asentamientos informales, suele asumirse que se trata de una categoría homogénea y fácilmente identificable dentro de este panorama amplio. Sin embargo, una revisión de los marcos conceptuales utilizados por la institucionalidad evidencia una realidad considerablemente más compleja. Lejos de responder a una única definición, el concepto reúne distintas formas de entender y caracterizar las diversas expresiones de la informalidad en el territorio.

El *Glosario de Términos y Conceptos de uso común en el sector vivienda, hábitat y territorio* del MIVAH (2025a) define el asentamiento informal como el conjunto de edificaciones e infraestructura ubicadas en terrenos ocupados por personas que carecen de tenencia legal del suelo y de los inmuebles. En términos generales, esta condición de informalidad se relaciona con formas de acceso y ocupación del suelo que ocurren fuera de los mecanismos formales de tenencia. No obstante, dicha definición constituye apenas un punto de partida y resulta insuficiente para comprender la diversidad de situaciones que se agrupan bajo esta categorización.

El propio marco institucional reconoce en sus instrumentos normativos distintas variantes, como los asentamientos informales consolidados, que presentan cierto grado de permanencia y organización en el tiempo (aunque bajo condiciones inadecuadas), y los asentamientos irregulares, donde existe tenencia legal del suelo, pero el desarrollo urbano ha ocurrido sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización o construcción. A esto se suma el uso del término “precario”, al que se hace referencia, tal vez de forma simplificada, a formas de ocupación urbana no reconocidas formalmente.

Esta evolución conceptual refleja un esfuerzo institucional por lograr una mayor precisión en la caracterización de la informalidad residencial. Sin embargo, también pone de manifiesto algunas tensiones. Mientras el lenguaje técnico ha avanzado

hacia categorías más amplias e integradoras, ha tendido a dejar de lado términos que históricamente permitían nombrar algunas de sus expresiones más severas.

Conceptos como “*tugurio*”, ampliamente utilizados para describir contextos donde convergen precariedad habitacional, hacinamiento, insuficiencia de servicios, deterioro urbano y alta vulnerabilidad socioespacial (ONU-Hábitat, 2003, 2015¹), han perdido presencia en el discurso nacional. Ello responde, en parte, a la carga estigmatizante asociada a su uso y, en parte, a la adopción de categorías más amplias y técnicamente aceptadas, que facilitan una comprensión integradora de la informalidad residencial, pero también reducen la capacidad de distinguir la diversidad de situaciones que esta reúne.

De manera similar, denominaciones locales y de larga tradición, como “*rancho*” o “*chinchorro*”, utilizadas para describir formas extremas de precariedad habitacional e inseguridad en la tenencia, prácticamente han desaparecido de los marcos conceptuales oficiales. Con ello, no solo se transforman las formas utilizadas para describir la informalidad residencial, sino también la capacidad del lenguaje para distinguir los distintos grados y manifestaciones de la precariedad que coexisten dentro de ella.

Más que una discusión terminológica, esta reflexión cuestiona la capacidad de categorías ampliamente aceptadas en ámbitos técnicos, académicos y políticos, para representar la complejidad de la informalidad residencial. Aunque históricamente el concepto de asentamiento informal ha resultado útil para hacer cuantificables y comparables múltiples realidades, también ha tendido a homogeneizar realidades territoriales cuya diversidad resulta determinante para comprenderlos y, sobre todo, atenderlos.

En este capítulo, el concepto de asentamiento informal se asume como un punto de partida y no como una representación exhaustiva de la realidad, reconociendo que ninguna nomenclatura generalizada es capaz de capturar, por sí sola, la complejidad de las formas en que la informalidad residencial se expresa en el territorio. Desde esta perspectiva, la informalidad no se entiende como un tipo único de asentamiento, sino como una condición que puede manifestarse a través de múltiples expresiones territoriales.

1 ONU-Hábitat utiliza el término “*slum*” para referirse a asentamientos donde convergen múltiples privaciones habitacionales (ONU-Hábitat, 2003, 2015). En este capítulo se emplea el término “*tugurio*” como una aproximación conceptual a dicha noción en el contexto costarricense, con fines analíticos y sin que ello implique una equivalencia terminológica estricta.

5.1.2 Lo que dicen los datos (y lo que no)

La diversidad de condiciones que se agrupa bajo el concepto de asentamiento informal también se refleja en la forma en que estos han sido registrados y analizados históricamente. Mientras en el territorio es posible reconocer diferencias claras entre asentamientos, en su ubicación, su nivel de consolidación o sus condiciones de vulnerabilidad, la información disponible tiende a agrupar estas realidades bajo una misma categoría. Si bien, esta condición facilita su identificación, también plantea desafíos para interpretar la diversidad de realidades que engloba.

Durante los últimos años, la institucionalidad costarricense ha buscado consolidar un progreso en sus capacidades para identificar, caracterizar y dar seguimiento a esta realidad. El esfuerzo que ha venido realizando la institucionalidad del sector vivienda desde el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) para tener un mejor conocimiento sobre esta realidad nacional se ha plasmado en un instrumento, el Registro Nacional de Asentamientos Informales (RNAI)², que constituye, probablemente, la principal fuente de información para el acercamiento de estas realidades.

En términos generales, el análisis de la información disponible evidencia que los asentamientos informales constituyen un universo de escala significativa. Su actualización más reciente (2026) identifica 572 asentamientos informales distribuidos en 64 cantones del país, donde habitan más de 232 mil personas en distintas condiciones de informalidad. Este punto de partida es relevante pues permite reconocer que los asentamientos informales no constituyen situaciones aisladas, sino parte integral de la forma en que se han consolidado muchos territorios en el país y su atención implica desafíos significativos para la gestión pública, tanto en términos operativos como financieros.

Más allá de ofrecer una aproximación a esta realidad, los datos también permiten reconocer sus propios alcances y limitaciones. Si bien, es posible ubicar estas dinámicas, dimensionarlas y reconocer ciertos rasgos generales, su capacidad para caracterizar las particularidades de cada asentamiento es más limitada. No es posible conocer de forma sistemática cuáles han alcanzado mayores niveles de consolidación, cuáles presentan condiciones habitacionales más precarias, cuáles podrían ser susceptibles de procesos de regularización o cuáles enfrentan mayores niveles de riesgo.

2 Se utiliza la denominación Registro Nacional de Asentamientos Informales (RNAI) para referirse al instrumento de información administrado por el MIVAH, a través de la DVAH, y sus sucesivas actualizaciones. Su formalización como registro oficial se encuentra en proceso.

Del mismo modo, dimensiones fundamentales para comprender esta realidad como las condiciones de habitabilidad, las dinámicas de vulnerabilidad, la organización comunitaria o las características socioeconómicas de sus habitantes, permanecen ocultas para las fuentes disponibles. A pesar de que esta información resulta determinante para orientar la toma de decisiones, su incorporación en los instrumentos de caracterización territorial continúa siendo limitada.

Los retos de su caracterización no se agotan en la identificación espacial, comienzan más bien, en la dificultad de saber con claridad quiénes les habitan. Estos territorios tienden a escapar de los mecanismos tradicionales de registro, concentran población sin documentación regularizada, hogares que no figuran en bases institucionales formales o integradas y dinámicas de ocupación cambiantes que, sumadas a una alta movilidad residencial, hacen especialmente complejo su seguimiento.

Estas limitaciones se manifiestan también en la posibilidad de comprender su evolución. La información disponible permite identificar su existencia en un momento determinado, pero ofrece menos herramientas para conocer cómo cambian en el tiempo o cómo inciden sobre ellos las distintas intervenciones públicas.

Aunque es posible reconstruir parcialmente las acciones desarrolladas sobre algunos asentamientos, no existen instrumentos sistemáticos para actualizar de forma continua la información disponible ni para dar seguimiento a sus procesos de transformación. En consecuencia, resulta difícil valorar en qué medida la inversión de recursos públicos ha modificado efectivamente las condiciones que dieron origen al asentamiento, prevenir la reocupación de las áreas liberadas o identificar la consolidación de nuevos procesos de ocupación informal.

En general, los registros permiten reconocer la existencia de una realidad compleja, pero también dejan abiertas preguntas que difícilmente pueden responderse desde el dato por sí solo. ¿Todos los asentamientos presentan las mismas características? ¿Se distribuyen de manera similar en el territorio? ¿Existen patrones espaciales que permitan comprender mejor esta realidad?

Las propias herramientas desarrolladas para conocer la informalidad residencial muestran que aquello que se agrupa bajo una misma categoría difícilmente responde a una única realidad. Más que ofrecer respuestas definitivas, los registros comienzan a revelar una diversidad que permanece poco visible en una lectura agregada de la información. Explorar cómo esa diversidad emerge a partir de los propios datos constituye el punto de partida de la siguiente sección.

5.2. Del dato al territorio

5.2.1 La diversidad detrás del registro

Tal como se ha analizado, determinar a ciencia cierta la magnitud de la informalidad residencial constituye uno de los principales desafíos para el análisis de la problemática habitacional. Su carácter dinámico, la diversidad de situaciones que engloba y las limitaciones inherentes a cualquier proceso de identificación territorial hacen que las cifras disponibles deban entenderse como aproximaciones construidas a partir de distintas herramientas institucionales, más que como una medición definitiva del fenómeno.

El *Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024* y el posterior análisis de la Contraloría General de la República (CGR, 2025) se desarrollaron sobre un universo de 576 asentamientos registrados por el MIVAH con información disponible al 2023. A partir de esa información se estimaban aproximadamente 183.607 personas, 64.388 hogares y 60.354 viviendas, distribuidas en 61 cantones, equivalentes al 73 % del total de cantones del país (CFIA et al., 2024). Estos datos permitieron establecer una primera aproximación sistemática a la magnitud y distribución de la informalidad residencial en el país (CGR, 2025), demostrando que la informalidad residencial constituye un fenómeno de alcance nacional, cuya presencia trasciende los principales centros urbanos. Sin embargo, esta fotografía se encuentra actualmente en revisión.

Durante el periodo de análisis de este balance, el MIVAH ha desarrollado, con apoyo técnico del INEC, un proceso de actualización que utiliza información geoespacial del Censo Nacional de Población y Vivienda 2022, particularmente la ubicación georreferenciada de las viviendas en asentamientos informales, para delimitar su caracterización. Los resultados preliminares muestran la relevancia de esta revisión.

Con corte a la publicación de este informe, la base en proceso de validación comprende 572 asentamientos³, una cantidad prácticamente equivalente al universo anteriormente analizado en términos numéricos, pero estima en ellos aproximadamente 232.600 personas y 70.692 viviendas, distribuidas en 64 cantones y 164 distritos. Esto representa cerca de 49.000 personas más (+27 %) y 10.300 viviendas adicionales (+17 %) respecto de las estimaciones utilizadas anteriormente.

3 Datos facilitados por el MIVAH-DVAH el 23 de julio de 2026, con corte a julio de 2026. La base se encuentra en proceso de depuración y actualización, por lo que sus cifras son preliminares y no directamente comparables con inventarios anteriores.

Tabla 5.1. - Comparación de los universos de análisis, 2025 y 2026

Indicador	Universo anterior 2024 (576)	Base 2026 (572)	Diferencia absoluta	Variación %
Asentamientos registrados	576	572	-4	-0,7
Población estimada	183 607	232 600	48 993	26,7
Viviendas estimadas	60 354	70 692	10 338	17,1
Cantones con presencia	61	64	3	4,9

Fuente: elaboración propia con datos del RNAI del MIVAH, con corte a julio de 2026, y estimaciones distritales del INEC. Balance y Tendencias 2024 / CGR 2025 frente a la base RNAI-MIVAH con corte a julio de 2026.

Las diferencias entre ambos registros deben interpretarse con cautela. Las diferencias observadas no pueden atribuirse directamente a un crecimiento del fenómeno, pues responden tanto a transformaciones propias de los territorios como a los distintos momentos, fuentes, delimitaciones y metodologías utilizadas para registrarlos. Sin embargo, que el universo prácticamente equivalente en número de asentamientos pase de representar alrededor de 183.600 a 232.600 personas evidencia una dificultad persistente: conocer cuántos asentamientos existen no necesariamente significa conocer con precisión su magnitud ni poder seguir sus transformaciones en el tiempo.

La dimensión de este universo adquiere mayor significado al contrastarla con otros indicadores nacionales. Las 70.692 viviendas registradas en los asentamientos informales representan una magnitud equivalente a cerca del 45 % del déficit habitacional cualitativo tradicional estimado por la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) para 2025⁴ (INEC, 2025). Aunque ambos indicadores responden a metodologías distintas y no describen exactamente el mismo fenómeno, esta comparación permite dimensionar la relevancia que la informalidad residencial tiene dentro de los desafíos habitacionales del país.

Sin embargo, la magnitud por sí sola ofrece una visión necesariamente parcial del fenómeno. Detrás de estas cifras coexisten territorios con escalas, condiciones y dinámicas profundamente diferentes, cuya diversidad resulta determinante para comprender la naturaleza de la informalidad residencial y los desafíos que plantea para la política habitacional.

4 Utilizando el cálculo del Déficit Cualitativo Alternativo (DCA), propuesto en este y anteriores Balances, el Déficit Cualitativo Alternativo es de 754.510 viviendas.

Más allá del número de asentamientos identificados, la evidencia disponible muestra que la principal característica de la informalidad residencial en Costa Rica es su diversidad. Bajo una misma categoría convergen territorios con escalas, contextos y condiciones de ocupación profundamente distintas, cuya complejidad difícilmente puede comprenderse a partir de indicadores agregados.

La distribución territorial constituye una primera evidencia de esa diversidad. El análisis desarrollado muestra que aproximadamente la mitad se localiza dentro de la Gran Área Metropolitana (GAM) y la otra mitad fuera de ella. Este resultado cuestiona la percepción de que la informalidad residencial corresponde principalmente a un fenómeno metropolitano y evidencia que sus distintas expresiones se encuentran distribuidas en una amplia variedad de contextos urbanos, periurbanos e incluso rurales del país.

Tabla 5.2. Distritos con mayor proporción de población en asentamientos informales

Distrito, cantón	Provincia	Asent.	Población en AAI	Viviendas en AAI	% de población del distrito	Mayor asentamiento
Río Azul, la Unión	Cartago	9	9 132	2 768	78,6	Linda Vista - Loma Gobierno
Tirrases, Curridabat	San Jose	16	11 004	3 106	68,1	Miravalles
Uruca, San José	San Jose	7	21 947	6 651	46,9	La Carpio
Santa Elena, la Cruz	Guanacaste	2	826	243	36,0	El Cangrejal
San Felipe, Alajuelita	San Jose	5	12 443	1 668	34,5	Bajo Las Gavetas
Los Guido, Desamparados	San Jose	7	6 156	1 754	25,0	Los Guido-Sector 6
Jacó, Garabito	Puntarenas	13	3 979	1 475	23,6	Parcelas Herradura
San Rafael, la Unión	Cartago	3	3 279	1 025	23,1	San Vicente
Las Juntas, Abangares	Guanacaste	4	2 526	842	22,3	Barrio La Gloria
Patarra, Desamparados	San Jose	8	2 839	1 083	22,3	Proyecto Los Angeles-El Quebrador
León XIII, Tibás	San Jose	7	3 687	1 118	21,4	La Esperanza
Chacarita, Puntarenas	Puntarenas	5	3 378	1 125	19,1	San Luis - Santa Marta

Fuente: elaboración propia con datos del RNAI del MIVAH, con corte a julio de 2026, y estimaciones distritales del INEC.

La escala también constituye una expresión de esta heterogeneidad. De acuerdo con el análisis desarrollado en el *Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024* (CFIA et al., 2025), 273 asentamientos, equivalentes al 47,4 % del universo analizado, albergan menos de 50 hogares y concentran apenas alrededor del 10 % de la población registrada. Si se amplía el rango hasta los 100 hogares, la proporción alcanza aproximadamente el 68 % de los asentamientos.

En contraste, aquellos con más de 200 viviendas representan únicamente el 15 % del total, pero concentran cerca del 55 % de los hogares y la población registrada. Esta distribución evidencia que la informalidad residencial combina un amplio número de asentamientos pequeños con un grupo reducido de asentamientos de gran escala (macroasentamientos) y alta concentración poblacional (13 asenta-

mientos de más de 500 hogares agrupan el 21 % de la población registrada). Sin embargo, todos incrementan el registro exactamente en una unidad, aunque representen desafíos urbanos, sociales e institucionales profundamente distintos.

La diversidad también se expresa en las condiciones físicas y ambientales de los territorios. Como parte de un ejercicio de aproximación espacial, la CGR identificó 170 asentamientos (aproximadamente el 30 %) con potencial afectación por inundación dentro del universo analizado. No obstante, el propio estudio advierte que este resultado no constituye una evaluación integral del riesgo, sino una aproximación basada en información geoespacial, y señala como uno de los principales desafíos la ausencia de una metodología nacional estandarizada para valorar las condiciones de riesgo en asentamientos informales (CGR, 2025). Más que ofrecer respuestas definitivas, este hallazgo pone de manifiesto la necesidad de seguir fortaleciendo las herramientas para distinguir las distintas condiciones de vulnerabilidad que presentan los territorios.

En conjunto, la evidencia confirma que la categoría “asentamiento informal” reúne realidades profundamente distintas entre sí. El principal aporte de las herramientas de información desarrolladas durante los últimos años no consiste únicamente en dimensionar la magnitud de la informalidad residencial, sino en darle mayor visibilidad a una diversidad existente, mas no suficientemente expuesta. Comprender esa diversidad constituye un paso fundamental para interpretar el fenómeno en toda su complejidad. Si los territorios presentan condiciones, dinámicas y desafíos diferentes, la pregunta deja de ser únicamente cuántos existen y comienza a orientarse hacia la forma en que esas diferencias deberían ser consideradas para orientar la acción pública.

5.2.2 Diferentes necesidades, diferentes respuestas

El análisis desarrollado hasta ahora propone una evolución en la forma de comprender la informalidad residencial en Costa Rica. Si durante muchos años el desafío institucional consistió en identificar los asentamientos informales y aproximarse a su magnitud, hoy la información disponible demuestra que esa aproximación resulta insuficiente para explicar un fenómeno que reúne realidades urbanas, sociales y ambientales profundamente distintas. Más que una categoría homogénea, la informalidad residencial expresa un conjunto de territorios cuya diversidad obliga a replantear la forma en que se analizan y atienden desde la política pública.

Esta evolución también transforma las preguntas que enfrenta la institucionalidad.

El *Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2024* señalaba que la existencia de asentamientos registrados no constituía, por sí misma, un criterio para orientar la inversión pública en vivienda (los 20 distritos con mayor población en asentamientos informales agrupan tan sólo el 6 % de la inversión del SFNV entre el 2013 y el 2024). Al mismo tiempo, advertía que la magnitud del fenómeno superaba ampliamente la capacidad anual de intervención del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), haciendo inevitable la definición de prioridades. La evidencia presentada en este capítulo permite ampliar esa reflexión. La principal pregunta ya no consiste únicamente en qué territorios atender primero, sino en qué tipo de respuesta requiere cada uno.

La diversidad observada demuestra que la informalidad residencial no puede abordarse mediante soluciones uniformes. Dependiendo de las condiciones presentes en cada territorio, las respuestas pueden ir desde procesos de mejoramiento integral de barrios, regularización de la tenencia, hasta la inversión en infraestructura y servicios, mitigación del riesgo, renovación urbana, recuperación ambiental, reasentamientos o producción de nuevas soluciones habitacionales. Más que un único problema, la informalidad residencial reúne distintas expresiones de vulnerabilidad que requieren combinaciones diferentes de instrumentos, instituciones y escalas de intervención.

Esta comprensión comienza a reflejarse en algunos de los instrumentos recientemente impulsados por la institucionalidad. Durante el período analizado se puso en funcionamiento el Sistema para la Priorización de Asentamientos Informales (SI-PAI), cuyo propósito es incorporar criterios que permitan diferenciar la prioridad relativa entre los territorios registrados por el RNAI. Paralelamente, el MIVAH (2025b) publicó el *Modelo Mi Barrio*, una propuesta metodológica que busca orientar la definición de estrategias de intervención según las características y necesidades de cada territorio.

Aunque responden a propósitos distintos, estos instrumentos parten de una misma premisa: reconocer que la informalidad residencial no puede entenderse como una realidad uniforme. Mientras el SIPAI procura responder cuáles territorios presentan condiciones diferenciadas de prioridad, el *Modelo Mi Barrio* avanza un paso más al plantear que esa diversidad también debe reflejarse en la selección de las estrategias de intervención. En conjunto, ambos desarrollos evidencian una evolución del enfoque institucional, que comienza a desplazar la discusión desde la identificación del problema hacia la comprensión de sus distintas manifestaciones y requerimientos.

No obstante, también reflejan que este proceso aún se encuentra en construcción. El listado público del SIPAI comprende únicamente una parte de los asentamientos incorporados en el RNAI (alrededor del 60 %) y aproximadamente la mitad de los hogares y la población contemplada, por lo que constituye una referencia parcial para el análisis.

De igual forma, el *Modelo Mi Barrio* representa una propuesta metodológica cuyo alcance práctico dependerá de la consolidación de mecanismos de financiamiento, gobernanza e implementación aún pendientes de definición. En consecuencia, más que evidenciar resultados ya alcanzados, ambos instrumentos permiten reconocer una búsqueda institucional por desarrollar herramientas capaces de responder a una realidad cuya complejidad resulta cada vez más evidente.

Esta lectura adquiere especial importancia al considerar que algunos de los territorios de especial complejidad, como La Carpio y Los Diques (asentamientos informales más grandes del país), no forman parte del listado público del SIPAI al responder a mecanismos específicos de gestión y seguimiento institucional. Estos casos refuerzan la idea central de este capítulo: la diversidad de la informalidad residencial difícilmente puede ser comprendida o abordada desde un único instrumento o una única lógica de intervención.

Estos desarrollos sugieren una evolución en la forma en que algunos instrumentos institucionales comienzan a aproximarse a la informalidad residencial. El desafío ya no consiste solamente en conocer cuántos asentamientos existen, sino en construir capacidades para entender la diversidad de la informalidad residencial y orientar respuestas acordes con esa complejidad. Esa transición constituye, probablemente, uno de los retos más relevantes para la política habitacional en los próximos años y una condición indispensable para avanzar hacia intervenciones más integrales, pertinentes y sostenibles.

Hasta este punto, el análisis ha observado la informalidad residencial desde fuera, a través de conceptos, registros, datos e instrumentos de intervención. Sin embargo, comprender de forma más integral esta realidad requiere incorporar una perspectiva complementaria: la experiencia de habitarla. Solo mediante esta aproximación es posible reconocer las particularidades de cada territorio, superar una visión homogénea de la informalidad residencial y construir criterios que orienten respuestas públicas más pertinentes y ajustadas a sus distintas realidades.

5.3. Sobre la experiencia de la informalidad

5.3.1 La Carpio: más allá del dato

Ubicar a La Carpio en números podría parecer un punto de partida claro, más aún, tratándose de uno de los asentamientos informales más estudiados del país. Sin embargo, apenas se intenta precisar su magnitud, lo que aparece no es claridad, sino un margen constante de duda.

El más reciente levantamiento municipal (2019–2020) estima una población superior a las 20.200 personas (Municipalidad de San José, 2019), mientras que el RNAI registra cerca de 20.800 habitantes distribuidos en alrededor de 6.000 hogares. Para poner esta escala en perspectiva, su población supera la estimada para cerca del 90 % de los distritos de Costa Rica (INEC, 2023) y representa una magnitud equivalente al 44 % de la población del distrito de Uruca, uno de los diez más poblados a nivel nacional.

Estas proyecciones coinciden en un aspecto fundamental: La Carpio constituye, por amplio margen, el asentamiento informal de mayor dimensión del país. Las diferencias entre las estimaciones poblacionales no deben interpretarse necesariamente como inconsistencias, sino como una manifestación de la complejidad que supone caracterizar territorios dinámicos, cuyas formas de ocupación y composición demográfica desafían los sistemas formales de planificación y registro tradicionales (Cátedra Humboldt UCR, 2019).

En este contexto, la incertidumbre no obedece únicamente a las limitaciones de los instrumentos estadísticos. En comunidades como La Carpio, la alta movilidad residencial, los procesos migratorios, las transformaciones constantes del tejido urbano y las dificultades propias del levantamiento de información en contextos de informalidad hacen que cualquier estimación represente una aproximación y no un valor absoluto. Medir el asentamiento no es únicamente una tarea técnica, sino un ejercicio condicionado por la forma en que este se ha construido.

Su historia refuerza esta condición, nacida a mediados de la década de 1990 como resultado de procesos migratorios internos y externos en el país, se consolidó en un contexto de limitada capacidad (e interés) institucional para responder al acelerado crecimiento del asentamiento. Lo que inició como una ocupación asociada a la búsqueda de oportunidades de vivienda y empleo en la Gran Área Metropolitana evolucionó rápidamente hacia un asentamiento consolidado, cuya población creció a un ritmo muy superior al desarrollo de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

A ello se suma una composición social muy particular. Desde sus orígenes, La Carpio ha sido reconocida como una comunidad con fuerte presencia migrante, principalmente nicaragüense, que en ciertos momentos ha representado cerca de la mitad de su población (Sandoval et al., 2010). Esta condición ha llevado a que el asentamiento sea reconocido como una comunidad binacional (Brenes et al., 2008). Aunque actualmente predomina la población costarricense, como resultado de las propias transformaciones generacionales y demográficas experimentadas con el paso del tiempo, los vínculos históricos, familiares y culturales asociados a los procesos migratorios siguen formando parte de la construcción social de La Carpio.

En este sentido, La Carpio trasciende su condición de caso particular y se convierte en una expresión concreta de los desafíos que plantea la informalidad residencial en Costa Rica. Su experiencia demuestra que comprender estos territorios exige algo más que acumular información sobre ellos. Requiere articular distintas escalas de análisis e integrar las dimensiones sociales, urbanas, ambientales e institucionales que configuran su funcionamiento cotidiano. Más que una falta de datos, el principal desafío consiste en desarrollar herramientas capaces de trascender una lectura externa e interpretar esa complejidad.

5.3.2 La experiencia del territorio

Los camiones de recolección que atraviesan constantemente La Carpio en dirección al relleno sanitario marcan el ritmo de su principal arteria. A su paso, los lixiviados se mezclan con una calle intensa, activa, llena de comercio, tránsito y vida cotidiana, que concentra buena parte de la dinámica del asentamiento. Sin embargo, esta vitalidad se ve interrumpida una y otra vez por el ruido y la presencia dominante del transporte pesado. Esta dinámica se intensifica conforme se avanza hacia el extremo del asentamiento, donde el relleno sanitario deja de ser una referencia distante y se impone como telón de fondo para la comunidad.

Muy cerca de ahí se ubica la escuela de la comunidad, una infraestructura de alta calidad que emerge en medio de este entorno como respuesta a una necesidad urgente. Sus patios y aulas funcionan no solo como espacio educativo, sino también como punto de encuentro y soporte para muchas familias. Sin embargo, su proximidad al relleno sanitario hace que no logre desprenderse del contexto en el que se inserta, quedando expuesta a las mismas dinámicas que estructuran la vida diaria en este sector.

Al alejarse de este eje, la sensación de unidad tiende a diluirse. La continuidad de la calle principal se desarma poco a poco, dando paso a un territorio que cambia con cada tramo. Aparecen zonas densas y activas, donde el comercio se extiende y las edificaciones crecen en altura, pero, casi sin transición, surgen también sectores más expuestos, con accesos limitados, condiciones más precarias y una presencia más evidente del riesgo. Las diferencias no son sutiles, pero tampoco se organizan como fragmentos aislados. Conviven, se entrelazan y se superponen, configurando un territorio que no responde a una lógica única, sino a múltiples formas de habitar que coexisten en tensión.

Y, sin embargo, el asentamiento de cierta forma funciona por sí mismo. Funciona a partir de redes que no están en los registros formales: comercio, servicios, espacios de encuentro, organización comunitaria. Estas redes no solo suplen ausencias, sino que constituyen formas activas de producción social del espacio, construidas desde la necesidad y la adaptación cotidiana. No responden a un diseño previo, pero sostienen la vida cotidiana.

El aislamiento ayuda a entenderlo, no como ausencia absoluta de relación con la ciudad, sino como una integración parcial y desigual que obliga al territorio a resolver internamente lo que no encuentra fuera. Este funcionamiento interno ha sido históricamente posible gracias a procesos organizativos comunitarios que han permitido el acceso progresivo a servicios básicos, en un contexto de alta precariedad inicial (Brenes et al., 2008).

De esta forma, La Carpio no se presenta entonces como un espacio homogéneo ni como un vacío. Más bien, como una superposición de lógicas que coexisten, se tensionan y, en cierta medida, se sostienen entre sí.

5.3.3 Los límites de lo formal

La Carpio no surge como un desarrollo planificado, y eso implica que gran parte de su territorio no cumple con las condiciones requeridas por la normativa urbanística vigente. Esta distancia no es menor: define los alcances reales de cualquier intento de regularización.

El terreno pertenece al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), cuya principal herramienta ha sido la titulación individual. En ciertos sectores, esta estrategia ha permitido avances, especialmente donde las condiciones físicas se aproximan a los estándares normativos y donde ha existido apoyo municipal en la formalización de vías.

Sin embargo, estos casos son limitados. La mayor parte del asentamiento responde a procesos de ocupación progresiva que no se ajustan (ni pueden ajustarse fácilmente) a los requisitos formales actuales. En este contexto, la titulación aparece como una herramienta útil en situaciones específicas, pero insuficiente como respuesta estructural.

Incluso donde ha sido posible, sus efectos son parciales. La formalización mejora la seguridad de tenencia, pero no transforma las condiciones del entorno. Persisten déficits en infraestructura, espacio público, accesibilidad y exposición al riesgo, evidenciando que la propiedad, por sí sola, no resuelve el problema.

A esto se suma la diversidad en las formas de ocupación: herencias, transacciones informales y alquileres. Este último grupo, en particular, queda fuera de los mecanismos tradicionales de atención, lo que amplía la brecha.

Más que la ausencia de instrumentos, lo que se hace evidente es un desajuste entre las herramientas institucionales disponibles, que responden a lógicas de producción formal, y las lógicas mediante las cuales ha sido constituido el asentamiento. Esta tensión entre lo formal y lo informal no es únicamente normativa, sino territorial. Mientras el Estado interviene desde marcos fragmentados, La Carpio opera desde una lógica integrada en la que vivienda, economía, riesgo y organización se entrelazan.

5.3.4 La pequeña gran ciudad

El nombre de esta sección coincide con el de uno de los nueve sectores en los que se divide La Carpio, pero también con una idea que se vuelve cada vez más evidente al acercarse al territorio: lo que inicialmente aparece como un asentamiento informal puede revelar una complejidad territorial que desborda esa condición.

Como se ha señalado previamente, su escala difícilmente puede reducirse a la de un asentamiento más, sus cerca de 20.800 habitantes la colocan, en términos demográficos, en la escala de una unidad distrital. Pero su complejidad no termina en los números. La Carpio ha desarrollado formas propias de organización, intercambio y regulación que permiten sostener buena parte de las dinámicas que estructuran su vida cotidiana.

Es precisamente esta condición la que obliga a cuestionar una idea que suele darse por sentada: que la informalidad es una etapa. Después de tres décadas, el territorio muestra una trayectoria bastante más compleja. Aquí no aparece como un proceso en tránsito hacia la formalidad, sino como una condición que se estabiliza y, en muchos casos, se consolida. No desaparece, cambia de forma y se adapta.

Esta lectura plantea una tensión importante para la acción pública. Mientras el territorio se organiza de forma integrada (donde tenencia, riesgo, localización, economía y vida cotidiana se entrelazan), las herramientas institucionales siguen operando de manera fragmentada. La regularización de la tenencia, la gestión del riesgo o la inversión en vivienda e infraestructura pueden atender componentes específicos del problema, pero ninguna de estas respuestas, de manera aislada, alcanza la complejidad con la que estas condiciones se relacionan en el territorio.

Esto no significa que el territorio funcione bien ni que sus condiciones sean deseables. Significa, más bien, que las formas en que se ha construido no coinciden con las formas desde las que se intenta corregirlo. Y ahí es donde el problema se desplaza. Porque si el asentamiento no responde a las lógicas para las que fueron diseñadas las herramientas, entonces la dificultad no radica únicamente en su implementación, sino en los supuestos que las sostienen.

La experiencia de La Carpio permite extraer una lectura que trasciende su dimensión territorial. Su tamaño, localización o composición demográfica resultan indispensables para caracterizar esta realidad, pero no alcanzan, por sí solos, a explicar cómo funciona. Alrededor de la informalidad se han construido relaciones sociales, económicas e institucionales que sostienen la vida cotidiana de quienes habitan el territorio y condicionan también las posibilidades de intervenirlo.

El desafío no consiste entonces únicamente en actuar sobre aquello que permanece informal, sino en comprender el territorio que se ha construido alrededor de esa condición. Esa trayectoria importa, ayuda a explicar sus particularidades y obliga a reconocer que territorios contruidos de maneras distintas, difícilmente pueden comprenderse (y mucho menos transformarse) desde una misma lógica.

Figura 1.2. Vista del tejido urbano de La Carpio, San José



Fuente: Registro fotográfico propio, 2022.

5.4. Hacia una comprensión más integral de la informalidad residencial

Conocer mejor la informalidad residencial ha hecho también más evidente su complejidad. Los avances en su identificación y caracterización permiten hoy aproximarse con mayor claridad a su magnitud, pero al mismo tiempo revelan los límites de entender bajo una misma categoría territorios con escalas, condiciones y trayectorias profundamente distintas. El desafío ya no consiste únicamente en hacer visible esta realidad, sino en comprender las diferencias que comienzan a aparecer cuando se observa con mayor detalle.

La experiencia de La Carpio muestra que, dentro de un mismo territorio, pueden coexistir distintas condiciones de consolidación, vulnerabilidad, organización y relación con la ciudad. Esta lectura resulta coherente con una comprensión del hábitat que trasciende la vivienda como objeto físico e incorpora las relaciones sociales, económicas, ambientales y territoriales que sostienen la vida cotidiana (ONU-Hábitat, 2015). Desde esta perspectiva, la unidad con la que se registra un asentamiento no necesariamente coincide con la escala desde la cual debe ser comprendido o intervenido.

El país comienza a contar con instrumentos que permiten aproximarse de manera más diferenciada a estas realidades. El desafío pendiente es articularlos dentro de una estrategia pública capaz de traducir el conocimiento del territorio en acciones sostenidas y coordinadas. Las limitaciones de información, seguimiento y coordi-

nación señaladas por la CGR muestran que esta transición permanece incompleta y evidencian, además, los límites de una respuesta centrada exclusivamente en el SFNV.

La informalidad residencial involucra dimensiones que trascienden el financiamiento habitacional y requieren combinar instituciones, instrumentos y escalas de intervención, incorporando a las comunidades como parte activa de estos procesos. Diferentes necesidades requieren no solo diferentes soluciones, sino también diferentes formas de construirlas.

Pero atender mejor los asentamientos existentes resuelve solo una parte del problema. Las barreras de acceso al suelo y la vivienda formal forman parte de procesos estructurales más amplios asociados con la producción y permanencia de la informalidad residencial (Bonilla Ortiz-Arrieta y Silva, 2019). Mientras estas condiciones persistan, la acción pública corre el riesgo de actuar sobre sus manifestaciones sin modificar suficientemente aquello que contribuye a reproducirlas. La atención de los territorios existentes debe, por tanto, acompañarse de una mirada preventiva capaz de actuar también sobre sus causas.

El desafío para Costa Rica puede plantearse, entonces, como una transición necesaria, pasar del registro al seguimiento, de la categoría a la comprensión de las diferencias territoriales y de respuestas sectoriales a estrategias articuladas capaces de actuar tanto sobre las manifestaciones como sobre las causas de la informalidad residencial. Esto supone cambiar también la medida del éxito. No se trata únicamente de reducir el número de asentamientos registrados, sino de construir condiciones para que menos hogares tengan que resolver su acceso a la vivienda, al suelo y a la ciudad desde la informalidad. Comprender mejor estos territorios es un paso necesario; transformar las condiciones que continúan produciéndolos constituye el desafío de fondo.

Referencias bibliográficas

- Bonilla Ortiz-Arrieta, L., & Silva, M. J. (2019). *Asentamientos informales en América Latina: Epicentro urbano de los desafíos del desarrollo sostenible*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Brenes Montoya, M., Masís Fernández, K., Paniagua Arguedas, L., & Sandoval García, C. (2008). *La Carpio: Segregación urbana, inseguridad y estigmatización social en una comunidad binacional en Costa Rica*. Iberoamericana, 8 (32), 119–135.
- Cátedra Humboldt, Universidad de Costa Rica. (2019). *Un país fragmentado: La Gran Área Metropolitana entre la fragmentación urbana y la desigualdad social*. Universidad de Costa Rica.
- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, & Fundación Gestionando Hábitat. (2024). *Balance y tendencias del sector vivienda: Avances, obstáculos y desafíos, 2024*. <https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/balance-tendencias-sector-vivienda.pdf>
- Contraloría General de la República. (2025). *Atención de asentamientos informales y su impacto en la Hacienda Pública* (Informe N.º DFOE-CIU-SGP-00001-2025).
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). *Estimaciones y proyecciones de población por sexo y edad, 1950-2100*.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2025). *Encuesta Nacional de Hogares 2025*.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025a). *Glosario de términos y conceptos de uso común en el sector vivienda, hábitat y territorio*.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2025b). *Modelo de Mejoramiento Barrial e Integración Sociourbanística de Asentamientos Informales e Irregulares: Modelo Mi Barrio*.

- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2026). *Registro Nacional de Asentamientos Informales (RNAI)* [Base de datos en proceso de depuración y validación interinstitucional, corte a julio de 2026]. Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- Municipalidad de San José. (2019). *Censo de población de La Carpio*.
- ONU-Hábitat. (2003). *The challenge of slums: Global report on human settlements 2003*. Earthscan.
- ONU-Hábitat. (2015). *Documento temático 22: Asentamientos informales*. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III).
- Sandoval García, C., Brenes Montoya, M., Paniagua Arguedas, L., & Masís Fernández, K. (2010). *Un país fragmentado: La Carpio: Comunidad, cultura y política*. Editorial de la Universidad de Costa Rica.



capítulo 06

Sector vivienda: la visión gubernamental 2026 – 2030



Capítulo 6. Vivienda y asentamientos humanos En Costa Rica

Análisis de Propuestas Políticas y de la Gestión Gubernamental (2025-2026)

6.1 Introducción

6.1.1 Marco contextual

El período 2025-2026 constituye un intervalo crítico para la política habitacional costarricense por una doble razón. Primero, se acerca el cuadragésimo aniversario del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley N° 7052, noviembre de 2026) sin que el país cuente todavía con una Ley Orgánica propia para el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en medio de un debate no resuelto sobre la sostenibilidad financiera del sistema, la gestión de fondos revolucionarios frente al paradigma del subsidio gratuito, y de restricciones presupuestarias persistentes por parte del Ministerio de Hacienda principalmente en los últimos 7 años. Segundo, el presente capítulo se escribe durante una transición de gobierno: la administración 2022-2026 entregó el poder el 1° de mayo de 2026 a la nueva administración encabezada por la presidenta Laura Fernández Delgado del Partido Pueblo Soberano, de manera que buena parte de lo documentado en las secciones 6.3 y 6.4 corresponde a la visión y los primeros meses de gestión de un equipo entrante, con los retos que representa el sector vivienda entre otros con necesaria articulación con el ordenamiento territorial.

6.1.2 El componente político en el hábitat

Este capítulo parte de una premisa central: la vivienda y los asentamientos humanos no deben leerse únicamente como un producto técnico o un subsidio financiero, sino como una política pública, sujeta a las prioridades ideológicas y programáticas de quienes ostentan la representación popular, tanto en el Poder Ejecutivo como en la Asamblea Legislativa.

6.1.3 Objetivos del capítulo

- Evaluar el peso, relevancia y tratamiento otorgado a la vivienda, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en los programas de gobierno de las fracciones legislativas actuales (Asamblea 2026-2030)
- Examinar en detalle la propuesta e implementación de la administración actual, contrastando el plan de gobierno original con la gestión del sector

durante los primeros meses de esta administración.

- Contrastar la perspectiva del ente rector (MIVAH) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) mediante entrevistas a profundidad realizadas por separado a ambas autoridades, identificando puntos de coordinación y complemento entre sus visiones institucionales.

6.1.4 Metodología de análisis y consulta

El capítulo combina un análisis documental cualitativo de programas de gobierno de los partidos representados en el poder legislativo del periodo actual, así como de proyectos de ley en corriente legislativa con entrevistas a profundidad como herramienta diagnóstica. Se incorporan dos entrevistas y valoraciones complementarias: la de la arquitecta Dania María Chavarría Núñez, desde su experiencia en planificación urbana y como miembro de la Junta Directiva de BANHVI (2015-2022), y la del Ing. Minor Rodríguez Rojas con su experiencia como ingeniero en construcción, ex gerente de Fundación Promotora para la Vivienda (FUPROVI), actual gerente de Gestionando Hábitat, cuya mirada aporta un contrapunto técnico crítico y analítico a la lectura institucional del sector. Al no producirse cambios a la fecha de la entrevista en la persona que ocupa la Gerencia *ad interim* del Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI), tercera institución del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), se desarrolla el presente capítulo con la entrevista únicamente a las nuevas autoridades, para completar el panorama de la articulación de las tres entidades del sector.

6.2 El peso de la vivienda en la agenda de los partidos políticos

6.2.1 Antecedentes

La Asamblea Legislativa vigente (2026-2030) quedó integrada, tras las elecciones de febrero de 2026, con una mayoría absoluta del Partido Pueblo Soberano, que obtuvo 31 de las 57 curules; le siguen los partidos Liberación Nacional (17), Frente Amplio (7), la Coalición Agenda Ciudadana (1) y Unidad Social Cristiana (1) (La Nación, 2026). Esta mayoría absoluta de Pueblo Soberano tiene una implicación directa para el presente capítulo: el plan de gobierno de dicho partido no solo compitió por el voto, sino que hoy define de facto la agenda legislativa en materia de vivienda, dado que puede aprobar proyectos ordinarios sin depender de otras bancadas (La Nación, 2026).

La actual presidenta, señora Laura Fernández Delgado, en el Plan de Gobierno de su partido, no dedicó un capítulo extenso al tema habitacional, pero sí se pronunció explícitamente previo a ser electa, sobre uno de los nudos más complejos

del sector: la heterogeneidad de los asentamientos informales. En una entrevista concedida a la Revista del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) antes de la segunda ronda, Fernández señaló la necesidad de un instrumento jurídico diferenciado, dado que unos asentamientos son aptos para titulación de terrenos y otros definitivamente no lo son (Revista CFIA, 2025). Esta postura es consistente con la línea de trabajo que el actual Presidente Ejecutivo del INVU, Ing. Johnny Leiva Badilla, describió en la entrevista que se recoge en el apartado 6.4.5 y en el Anexo 6.2: una intervención diferenciada según la condición de cada asentamiento, antes que una política única.

El plan de gobierno de Pueblo Soberano (registrado ante el TSE bajo el título “Más oportunidades y un mismo rumbo: plan de la continuidad”) se estructura en cinco ejes estratégicos: justicia, competitividad, inclusión, modernización y sostenibilidad ambiental (Partido Pueblo Soberano, 2026). La vivienda no aparece como un eje autónomo, sino probablemente incluida bajo los temas de inclusión y modernización, un patrón que coincide con el hallazgo, ya documentado para ciclos electorales anteriores, de que la vivienda rara vez constituye un eje estructurante por sí mismo en los planes de gobierno costarricenses (Jiménez Céspedes & Martínez Porras, 2018).

Del resto de fracciones con representación legislativa actual, Liberación Nacional (segunda fuerza con 17 curules) y Frente Amplio con 7, son las que, por su peso relativo, condicionan la viabilidad de cualquier reforma legal que el Ejecutivo impulse en la corriente legislativa (incluidas las reformas a la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y al SFNV). En la sección 6.2.2 se expone una comparativa de los planes de gobierno completos de estas cinco agrupaciones, bajo una matriz común que surge de una revisión sistemática con el fin de determinar el peso relativo real otorgado a la vivienda, y no solo las menciones públicas identificadas hasta ahora.

6.2.2 Metodología propia de análisis comparativo

Luego de revisar metodologías previas para el desarrollo del análisis comparativo de los planes de gobierno del 2026, se consideró que la complejidad de la matriz de seis dimensiones de la Nueva Agenda Urbana empleada por Jiménez Céspedes & Martínez Porras (2018), pensada para un panel de 14 expertos evaluando 14 partidos, no era necesaria para lograr los objetivos del capítulo, y se diseñó un instrumento propio, más ágil y replicable año con año: el Índice de Prioridad

Habitacional en el Programa de Gobierno (IPVH). El IPVH evalúa cada plan de gobierno en tres criterios, cada uno puntuado de 0 a 2, para un máximo de 6 puntos:

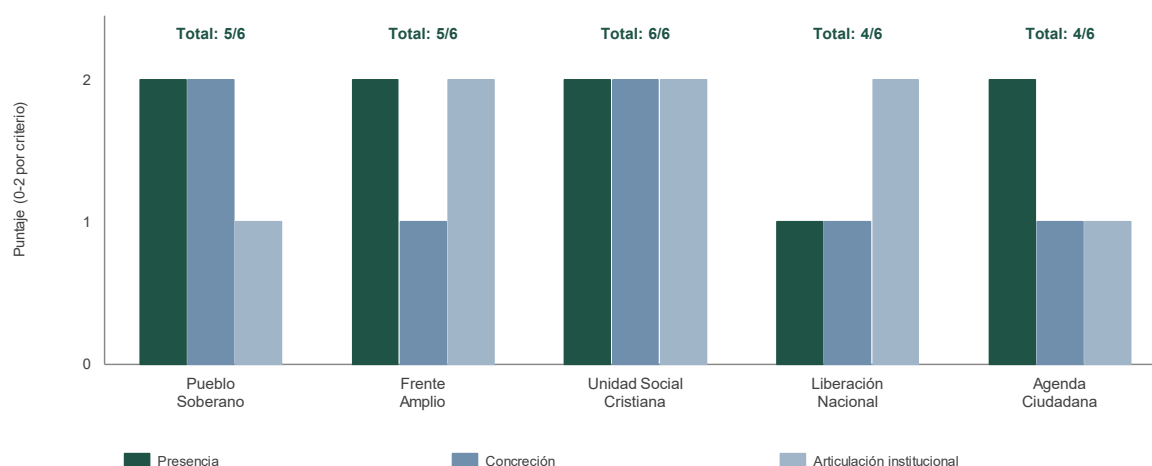
- **Presencia.** 0 = la vivienda no se menciona o aparece diluida sin apartado propio; 1 = aparece de forma dispersa en dos o más secciones; 2 = cuenta con un apartado, programa o listado de medidas propio y diferenciado.
- **Concreción.** 0 = enunciados generales sin instrumentos ni metas; 1 = se nombran instrumentos (bonos, créditos, alianzas) sin cifras ni plazos; 2 = incluye metas numéricas, poblaciones meta específicas o plazos verificables.
- **Articulación institucional.** 0 = no menciona al MIVAH, BANHVI o INVU; 1 = los menciona o usa sus instrumentos sin proponer cambios; 2 = propone explícitamente una reforma, fusión, nueva institucionalidad o mecanismo de coordinación entre ellos.

El IPVH no pretende sustituir un análisis cualitativo profundo el cual se desarrolla en el texto que acompaña la tabla, sino ofrecer una lectura rápida y visual del peso relativo otorgado a la vivienda entre los cinco partidos con representación en la Asamblea Legislativa 2026-2030. La aplicación del instrumento a los cinco partidos se muestra en la **Tabla 6.1** y en la **Figura 6.1**.

Tabla 6.1. Índice de Prioridad Habitacional en el Programa de Gobierno (IPVH), por partido con representación en la Asamblea Legislativa 2026-2030

Partido	Presencia	Concreción	Articulación institucional	IPVH (0-6)	Propuesta central en vivienda
Pueblo Soberano	2	2	1	5	Construcción de más de 24.000 viviendas (2026-2030) para hogares en pobreza extrema/básica y vulnerabilidad, priorizando adultos mayores, personas con discapacidad y población indígena; uso de SINIRUBE para focalización.
Frente Amplio	2	1	2	5	Fusión de MIVAH e INVU en un nuevo Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con una Secretaría de Vivienda y Mejoramiento Barrial y bancos de tierra regionales.
Liberación Nacional	1	1	2	4	Ley constitutiva para el MIVAH, coordinación BANHVI-Sistema de Banca para el Desarrollo, y simplificación de reglas para vivienda en zonas precarizadas.
Agenda Ciudadana	2	1	1	4	Bono diferido para clase media/personas adultas jóvenes; nuevas modalidades (cooperativas, <i>cohousing</i> , <i>coliving</i>) y vínculo con Centros Cívicos para la Paz.
Unidad Social Cristiana	2	2	2	6	Fusión MIVAH-INVU en una sola institución; fortalecimiento del BANHVI como ente técnico-financiero; creación del FONAVI-CM (Fondo Nacional de Vivienda de Clase Media) que moviliza fondos de pensiones vía titularización de hipotecas; metas anuales de 2.500 bonos RAMT (10.000 viviendas reparadas/año) y al menos 10 proyectos de Bono Colectivo en asentamientos precarios.

Fuente: Elaboración propia.

Figura 6.1. IPVH por criterio y partido.

Fuente: Elaboración propia.

6.2.3 Balance técnico del peso político

De acuerdo a la metodología utilizada, el IPVH sitúa al Partido Unidad Social Cristiana (PUSC) en el extremo más alto (6/6), con la propuesta más completa en los tres criterios: fusiona MIVAH-INVU en una sola institución, crea un instrumento financiero concreto y novedoso: el FONAVI-CM, que moviliza fondos de pensiones vía titularización de hipotecas para vivienda de clase media y fija metas anuales verificables (2.500 bonos RAMT - Remodelación, Ampliación, Mejoras y Terminación, 10.000 viviendas reparadas al año). Le siguen Pueblo Soberano y Frente Amplio (5/6 cada uno), aunque por razones distintas: el primero destaca por la concreción cuantitativa de su meta (24.000 viviendas) y el uso de un sistema de focalización ya existente (Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado - SINIRUBE), pero no propone cambios a la arquitectura institucional del sector; el segundo también propone fusionar MIVAH e INVU (en esto coincide con el PUSC) aunque sus metas son menos verificables en términos numéricos. Liberación Nacional y Agenda Ciudadana obtienen 4/6, con perfiles también complementarios: el primero prioriza la reforma institucional (ley constitutiva del MIVAH) sin una meta cuantitativa de vivienda; la segunda prioriza nuevas modalidades de tenencia (*cohousing*, *coliving*) y el bono diferido, sin vincularlas explícitamente a una reforma institucional.

Dos de los cinco partidos con representación legislativa, el Frente Amplio y Unidad Social Cristiana, proponen de forma independiente la fusión de MIVAH e INVU en una sola institución. Esta coincidencia de dichos planes de gobierno, contrasta con la posición explícita del Ministro Carazo en la entrevista, quien descartó una

fusión total para la actual administración. Esto sugiere de alguna manera, que la gobernabilidad de cualquier reforma institucional profunda al sector vivienda y ordenamiento territorial dependerá de negociación entre bancadas y no solo de la voluntad del Ejecutivo y que, de darse, podría contar con una base de apoyo legislativo más amplia.

La vivienda sí fue considerada un tema de peso real por los cinco partidos con representación legislativa actual, a diferencia del hallazgo de ALPU-CR (2018) para el ciclo 2018-2022, cuando la mitad de los partidos analizados omitían el tema por completo, con la propuesta del PUSC como la más desarrollada técnicamente y con enfoques que van de lo cuantitativo-focalizado (Pueblo Soberano) a lo institucional-estructural (Frente Amplio, Unidad Social Cristiana, Liberación Nacional).

6.3 La propuesta de la administración actual: del programa de gobierno a la gestión (2026-2030)

6.3.1 La visión original en el programa de gobierno

Consultado sobre en qué medida el plan de gobierno original ha guiado la gestión real del MIVAH en los primeros meses de este primer año, el Ministro Carazo reconoció ajustes sustanciales de rumbo, enmarcados en un hecho estructural: a noviembre de 2026 se cumplen 40 años del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y, a la fecha de la entrevista, el sector aún no cuenta con una ley propia del MIVAH. La administración ha impulsado un marco regulatorio actualmente en la corriente legislativa, cuya aprobación se proyecta entre agosto y octubre de 2026, con la expectativa declarada de contar con “ley del MIVAH” para dentro de unos pocos meses.

“Al día de hoy, el MIVAH no tiene una ley todavía. Sin embargo, hay un marco regulatorio que está en la Asamblea Legislativa (...) en estos momentos la expectativa es contar con una ley del MIVAH para efectos de octubre.” — Ing. Guillermo Carazo, Ministro MIVAH

6.3.2 Evolución normativa y proyectos de reforma en la corriente legislativa

6.3.2.1 Reforma a la Ley de Planificación Urbana N° 4240

El MIVAH prevé presentar en agosto de 2026 un proyecto de ley que modifica la Ley de Planificación Urbana, diferenciando tres niveles de intervención sobre los planes reguladores: la elaboración de un plan regulador nuevo, una modificación integral, y un cambio puntual — que actualmente son tratados bajo el mismo trámite, lo que el Ministro caracterizó como una traba desproporcionada para ajustes menores (p. ej., cambios de densidad).

- Se plantea un esquema de incentivo/sanción (“garrote y zanahoria”): penalización financiera a municipalidades sin plan regulador o que no lo hayan actualizado en más de 10 años, junto con la posibilidad de aprobar planes reguladores parciales por distrito (área urbana) como puerta de entrada más simple al ordenamiento territorial.
- Se busca elevar el límite de densidad en zonas de alta densidad, actualmente fijado en algunos cantones en 8 pisos y 50 habitaciones por hectárea.
- Se está trabajando con Instituto de Fomento Municipal (IFAM) (mesa para 23 planes reguladores), con el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) (4 planes reguladores en la región Atlántica) y con la Municipalidad de Limón, para ajustar su plan regulador integrado a la Ley de Marinas, recientemente aprobada.

6.3.2.2 Reforma al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV / Ley 7052) y leasing habitacional

Sobre reformas financieras, la administración trabaja en un proyecto de ley de “*leasing* habitacional”, construido (según enfatizó el Ministro) a partir de consultas directas con el sector bancario (4 bancos privados, 2 bancos estatales, 2 mutuales, y un banco regional con experiencia ya operativa en la región), en lugar de un diseño únicamente desde el Ministerio. Un hallazgo concreto de esas consultas es la necesidad de reformar el tratamiento del impuesto de traspaso, que actualmente se cobra dos veces en una operación de *leasing* (al fideicomiso/arrendador y luego al arrendatario); se está negociando con el Ministerio de Hacienda dividir ese pago en dos partes en lugar de duplicarlo.

“No con lo que se nos ocurre que debería estar a los que no somos banqueros, sino preguntándole a los banqueros qué es lo que ocupan para poder hacer que esto funcione en el país.” — Ing. Guillermo Carazo, Ministro MIVAH

6.3.2.3 El debate sobre el paradigma del subsidio gratuito y la sostenibilidad financiera

Frente al debate sobre fondos revolutivos versus subsidio gratuito, el Ministro introdujo una distinción conceptual relevante para el capítulo: diferenció entre el Fondo de Subsidios (FOSUVI), que no “quiebra” ante un recorte presupuestario sino que simplemente atiende a menos familias, y el BANHVI en su función de intermediación financiera, donde sí existe riesgo real si no se maneja con solidez técnica. Su tesis central es que el BANHVI debe consolidarse como banco hipotecario genuino

(no solo administrador de FOSUVI), mediante titularizaciones (ver sección 6.4.4), que permitan calzar ahorro de largo plazo (fondos de pensiones) con crédito hipotecario de largo plazo a tasa fija.

“Si el BANHVI va a ser solo FOSUVI, no tiene sentido tener un banco hipotecario (...) o funciona como banco hipotecario, o no funciona.” — Ing. Guillermo Carazo, Ministro MIVAH

6.3.3 La realidad de la gestión del sector durante 2026-2030

6.3.3.1 Impacto presupuestario

Ante la restricción fiscal, la gestión actual implementó un flujo presupuestario pluri-anual en el BANHVI: en lugar de asignar el 100 % del valor de cada proyecto en el año de aprobación, se negocia con cada entidad autorizada y desarrollador la capacidad real de ejecución anual, redistribuyendo el remanente al ejercicio siguiente. El Ministro fue explícito en que esto implica una desaceleración de bonos ordinarios individuales en 2026, con una recuperación de ritmo proyectado para el 2027, cuando el sector contará con el presupuesto asignado desde enero (frente al desfase actual).

“Vamos a tener que cerrar un poco la llave de los bonos ordinarios individuales (...) algunos podríamos solucionarlos este año y otros hasta el año entrante. Se va a hacer un poco más grande la fila mientras vamos sacando las cosas, pero en algún momento las sacaremos.” — Ing. Guillermo Carazo, Ministro MIVAH

6.3.3.2 Gobernanza actual: rectoría del MIVAH sobre BANHVI e INVU

Un aspecto institucional relevante es que el Ministro de Vivienda ahora preside la Junta Directiva de BANHVI, lo que representa un cambio respecto de administración anterior, lo que permite un mejor nivel de coordinación y dirección del sector.

Respecto a los señalamientos de la CGR sobre duplicidades entre las tres instituciones, la respuesta del Ministro indicó que no está en la agenda actual una fusión total de carteras, sino la consolidación de mecanismos de coordinación (las mesas de trabajo ya mencionadas) para que las tres entidades “hagan cosas complementarias y trabajen en equipo”, dejando abierta la posibilidad, a futuro, de fusionar funciones puramente administrativas y de soporte (recursos humanos, proveeduría, dirección administrativo-financiera) entre MIVAH e INVU, sin que ello implique fusionar el BANHVI.

6.4 Perspectiva técnica y valoración del sector: entrevistas con autoridades del MIVAH y el INVU

6.4.1 Justificación de la consulta

En mayo de este año (2026) se ha dado inicio a un nuevo período de gobierno el cual, a pesar de estar representado por el mismo partido, ha renovado a los jerarcas en materia de Hábitat y Vivienda, lo que ha llevado al equipo coordinador de esta edición del Balance y Tendencias del Sector Vivienda, a indagar sobre la visión, las metas y propuestas de los jerarcas de dos de las instituciones (MIVAH e INVU), que son parte de la triada que dirige y gestiona la vivienda en Costa Rica.

En esta sección se integran hallazgos que corresponden a las dos entrevistas, que como se señaló en el apartado de metodología se realizaron por los dos autores del capítulo de manera independiente. La entrevista al Ing. Guillermo Carazo, Ministro, y al Ing. José David Rodríguez, Viceministro del MIVAH, fue realizada por Dania María Chavarría Núñez el día 28 de julio de 2026; y la entrevista al Ing. Johnny Leiva Badilla, Presidente Ejecutivo del INVU, fue realizada por el Ing. Minor Rodríguez Rojas el día 17 de julio de 2026. Las secciones 6.4.2 a 6.4.4 desarrollan los hallazgos de la entrevista al MIVAH; la sección 6.4.5 desarrolla los hallazgos de la entrevista al INVU; la sección 6.4.6 cruza ambas visiones. Las entrevistas completas se incluyen como Anexo 6.1 (MIVAH) y Anexo 6.2 (INVU).

6.4.2 Diagnóstico del funcionamiento del SFNV y la producción habitacional

Un hallazgo de fondo, señalado por el Ministro Carazo, es la persistencia de un problema estructural no resuelto: la asignación de beneficiarios continúa siendo un proceso realizado por las empresas desarrolladoras en coordinación con las entidades autorizadas, en lugar de partir de una base estadística objetiva de demanda. La administración plantea usar SINIRUBE como fuente primaria para determinar dónde se ubican las familias por estrato socioeconómico y cantón, y así orientar la oferta de proyectos a la demanda real (“no hemos hecho proyectos en Corredores en los últimos 5 años”, ejemplificó el Ministro) — bajando el acceso a datos mínimos requeridos hasta el primer piso del sistema (entidades autorizadas), dentro de los límites de la Ley de Protección de Datos.

Sobre distorsiones del sistema, el Ministro reconoció explícitamente prácticas que podrían afectar la elegibilidad al artículo 59 y planteó como respuesta diversificar la oferta de instrumentos financieros por estrato — bono-crédito, bono RAMT, leasing habitacional, tasa fija hipotecaria — para “quitar presión al sistema” y reservar el artículo 59 para la población en pobreza extrema real.

“Deberíamos generar distintas ofertas de vivienda para las personas en su debido estrato. Eso quiere decir fortalecer, evidentemente, los bonos artículo 59, pero fortalecer otras formas de conseguir vivienda.” — Ing. Guillermo Carazo, Ministro MIVAH

En materia de tramitología ante entidades prestatarias de servicios, ambos coincidieron en que, pese a la digitalización de trámites en BANHVI, persisten cuellos de botella significativos. Además, el Ministro menciona que algunas municipalidades prefieren activamente que no se desarrollen proyectos de artículo 59 en su cantón.

6.4.3 Viabilidad de las reformas institucionales

Preguntado directamente si el camino correcto es una fusión total de carteras (absorción MIVAH-INVU-BANHVI) o una modernización operativa de la Ley 7052 sin desarticular los logros del sistema, la respuesta del Ministro fue clara y condicionada: por ahora no se contempla una fusión total. Recordó el antecedente del proyecto “MINVU” (inspirado en el modelo chileno) impulsado en una administración anterior y que fracasó, atribuyendo el fracaso no a una duplicidad funcional real entre INVU y MIVAH, sino a la falta de coordinación política entre ambos.

“Un banco no se puede fusionar ni a un ministerio ni a un instituto (...) va a depender de si realmente es un banco. Si realmente es un banco, no tiene sentido fusionarlo. Si no es un banco, y solo administra el FOSUVI, podría estar en el INVU como podría estar en el Banco Nacional.” — Ing. Guillermo Carazo, Ministro MIVAH

El criterio institucional que se desprende de la entrevista es, por tanto, condicional: la viabilidad de una fusión del BANHVI depende de si consolida su rol de banco hipotecario pleno (mediante titularizaciones), en cuyo caso no procedería fusión alguna, o si, por el contrario, no logra despegar esa función y permanece como administrador de un fondo de subsidios, escenario en el que el Ministro admitió abiertamente la posibilidad de trasladar esa función a otra institución (INVU o incluso un banco estatal) sin necesidad de mantener la estructura administrativa completa de un banco (gerencia, auditoría, proveeduría, recursos humanos propios).

En cuanto al MIVAH y al INVU específicamente, no se plantea fusión sino una división de trabajo más clara con posible integración administrativa parcial (*back-office*) a futuro, si un análisis de eficiencia lo justifica, decisión que, según el Ministro, podría tomarse “en esta administración o en una futura”.

6.4.4 Propuestas de dinamización

6.4.4.1 Atracción de fondos internacionales y mejora de los Sistemas ABC

El eje central de dinamización financiera son las titularizaciones de BANHVI: la primera, por aproximadamente USD 100 millones, se colocaría en los próximos tres meses con fondos de pensiones nacionales, ya conversada de forma preliminar con distintas operadoras. El Ministro adelantó que ya se proyectan una segunda y tercera titularización, y una cuarta a colocarse fuera de Costa Rica. Estas emisiones llevarían doble etiqueta: social (vivienda de interés social) y de sostenibilidad — esta última condicionada a obtener una certificación internacional de construcción/hipoteca verde como el Programa Bandera Azul Ecológica Construcción Sostenible (BAECS) del CFIA, el Ministro fue enfático en que, sin esa etiqueta, el BANHVI pierde acceso a tasas preferenciales (hasta medio punto porcentual) en el mercado internacional.

6.4.4.2 Vivienda estatal y modelos de alquiler institucional

Se plantea un modelo de vivienda estatal/municipal en alquiler, inspirado en esquemas usados en España, Inglaterra, países nórdicos y Singapur: desarrolladores privados construyen y el MIVAH/BANHVI garantiza el alquiler a largo plazo mediante fideicomiso, evitando que el sistema siga entregando activos de propiedad plena de alto valor (“apartamentos de medio millón de dólares”, en palabras del Ministro, con referencia comparativa al mercado de Madrid) a través del bono ordinario. Un caso piloto en desarrollo es la vivienda de alquiler con derecho de uso para adultos mayores (modelo singapurense), que evita conflictos familiares por herencia de vivienda al fallecimiento del beneficiario; se mencionó un piloto en gestación con la Municipalidad de Montes de Oca, apoyado en una tesis universitaria reciente sobre normativa aplicable. También se proyecta este modelo de alquiler institucional para población de clase media/joven que prioriza movilidad sobre propiedad.

6.4.4.3 Vivienda productiva y sostenible

Bono RAMT: calce de oferta y demanda

Para dinamizar el instrumento de Reparación, Ampliaciones, Mejoras y Terminaciones (RAMT), hoy subutilizado por los altos costos administrativos relativos para las empresas constructoras, se propone construir listas de PyMEs constructoras elegibles por cantón o provincia (con eventual apoyo del CFIA para su promoción), cruzadas con listas de demanda por cantón obtenidas del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y SINIRUBE, en lugar de dejar la iniciativa exclusivamente a la

oferta. Esta línea se proyecta para arranque en 2027, dado el actual contexto de restricción presupuestaria en BANHVI.

6.4.4.4 Asentamientos informales: hacia una estrategia diferenciada

El MIVAH reporta aproximadamente 600 asentamientos informales mapeados, con un promedio de 70 viviendas en su mayoría. El Ministro fue explícito en que el problema no se resolverá en su totalidad durante esta administración, y que el objetivo es “dejar la línea de cómo se hace” para que la siguiente administración continúe. En este sentido se identificaron tres líneas de intervención diferenciada:

- **Reubicación de asentamientos en zonas de riesgo no habitables** (p. ej., los diques, zonas de contención de inundación), combinada con obras de impacto posteriores (parques, canchas, arborización, traslado a régimen de parque nacional) para evitar la reinvasión del terreno liberado.
- **Intervención *in situ* en asentamientos consolidados y viables**, permitiendo que las familias permanezcan en el sitio (el caso más avanzado es La Carpio, actualmente en proceso de licitación). Se está trabajando también en Liberia (Martín Alvarado y Nazaret, incluyendo negociación de donación de terreno privado invadido a cambio de condonación de deudas municipales), Puntarenas, Guácimo (Heredia) y Los Cuadros.
- **Regularización individualizada de servicios mediante bonos comunales para infraestructura vial y de servicios públicos**, combinada con instrumentos individuales diferenciados según la condición de cada vivienda (artículo 59 para pobreza extrema, bono-crédito o bono RAMT para mejoras en viviendas en mejor estado), en convenio con la municipalidad correspondiente.

6.4.5 La visión institucional del INVU: entrevista con el Ing. Johnny Leiva Badilla

Como complemento a la lectura desde el MIVAH, el Ing. Minor Rodríguez Rojas entrevistó el 17 de julio de 2026 al Presidente Ejecutivo del INVU, Ing. Johnny Leiva Badilla, sobre los ejes de trabajo del Instituto para el período 2026-2030. El insumo se recogió en un documento de síntesis elaborado por el propio entrevistador. El texto completo se incluye como Anexo 6.2.

6.4.5.1 Ejes estratégicos y reestructuración institucional

El mandato que Leiva atribuye a la Presidencia de la República se resume en la in-

strucción de “soltar todos los nudos del sistema”. Sobre esa base, el INVU adopta como definición institucional la de un “INVU no constructor”: una entidad promotora, ya no ejecutora directa, de proyectos habitacionales en terrenos propios, que se desarrollarían mediante fondos inmobiliarios, fideicomisos o venta a desarrolladores privados bajo la Ley de Contratación Administrativa.

Para sostener ese giro de funciones del INVU, se crearía una nueva Dirección de Finanzas y Proyectos, y se identifica el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) del Instituto como el activo financiero más relevante para atender a la población de ingresos medios. El propio Leiva señala que esta estrategia toma como base el Plan de Gobierno del Partido Pueblo Soberano, coordinado con el jerarca del MIVAH.

6.4.5.2 Déficit habitacional y atención a poblaciones: correspondencia con el diagnóstico del MIVAH

- **Déficit cualitativo:** titulación de tierras (meta de 7.000 casos: 500 en el primer año, 1.200 en el segundo) combinada con Bonos RAMT.
- **Déficit cuantitativo:** proyectos financiados con recursos del SFNV bajo el artículo 59 del Reglamento de Operaciones de BANHVI para los estratos de menores ingresos, y mecanismos de bono-crédito con el sector privado para ingresos medios, apalancados en la demanda ya represada en el SAP.
- **Asentamientos precarios:** se prioriza el bono colectivo de la finca San Juan, en Pavas, con recursos del SFNV. Este asentamiento no forma parte del portafolio de casos mencionado por el Ministro Carazo en 6.4.4 (La Carpio, Liberia, Puntarenas, Guácimo, Los Cuadros), pero que seguramente tendrá el acompañamiento del MIVAH.
- **Familias de ingresos medios:** el fortalecimiento del SAP como opción de inversión y vivienda en renta de corto plazo para población joven, junto con una nueva unidad de comercialización que articule alianzas con desarrolladores. Esta apuesta es conceptualmente afín a la vivienda estatal en alquiler y al leasing habitacional que plantea el MIVAH en 6.4.4: ambas instituciones convergen en modelos de acceso distintos a la propiedad plena tradicional.

6.4.5.3 Ordenamiento territorial: un dato que se corrobora entre ambas entrevistas

El INVU se propone desarrollar 23 nuevos planes reguladores mediante un convenio de cooperación con el Instituto Nacional de Desarrollo Rural (INDER) y Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), para alcanzar una cobertura del 73 % de los cantones del país. Esta cifra y el aliado institucional, IFAM coincide exact-

amente con la “mesa de 23 planes reguladores” que el Ministro Carazo mencionó de forma independiente en la entrevista del MIVAH. A esto se suma la reforma prevista al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la modificación del Plan GAM, en la misma línea de simplificación normativa que describe el jerarca del MIVAH.

6.4.5.4 Postura institucional frente a la reforma MIVAH-INVU-BANHVI

En cuanto a la pregunta sobre una eventual fusión total de carteras, Leiva en su planteamiento es consistente con la postura del Ministro: el INVU opera con su propia estrategia institucional, coordinada (no subordinada) con el MIVAH, lo que respalda de forma implícita el escenario de coordinación reforzada frente al de fusión administrativa total.

6.4.5.5 Puntos de convergencia entre MIVAH e INVU

Contar con ambas entrevistas, permite identificar validaciones cruzadas, que se identifican como puntos de convergencia:

- En el tema ordenamiento territorial, ambos hacen énfasis en el trabajo en 23 planes reguladores en convenio con IFAM.
- Para el tema de núcleos y personas de ingresos medios/juventud, ambos jefes abordan diferentes opciones, el señor Carazo hace referencia a herramientas como: *leasing* habitacional, vivienda estatal en alquiler y el jerarca del INVU complementa con otras alternativas (SAP joven, fideicomisos, fondos de inversión), de manera que en ambos casos apuestan por modelos distintos y que podrían ser complementarios de acceso a la propiedad plena para atender este sector de ingresos y a la población joven.
- Además, en torno a la temática de reforma institucional ninguna de las dos autoridades plantea la fusión total de carteras como agenda actual, aunque tampoco la descartan a futuro. El INVU sí busca el fortalecimiento de la estructura financiera de la institución.
- El tema de asentamientos precarios es una prioridad en ambas instituciones, los asentamientos precarios se atienden en coordinación con las instancias de vivienda y otras instituciones, en el caso del INVU se priorizan asentamientos informales en terrenos que son propiedad de esta institución (San Juan-Pavas en el caso del INVU; La Carpio, Liberia, Puntarenas, Guácimo) y a esta lista se suma Los Cuadros, señalado por el ministro del MIVAH.

6.5 Conclusiones y retos del sector

- **Sobre la brecha entre retórica y ejecución:** la propia contradicción reconocida por el Ministro entre el posicionamiento internacional de Costa Rica como país sostenible y los recortes presupuestarios que afectan justamente la construcción sostenible, ofrece un contrapunto directo que merece ser analizado y reforzado principalmente en materia de vivienda de interés social.
- **Sobre gobernanza y rectoría:** el retorno a un modelo donde el Ministro del MIVAH preside nuevamente la Junta Directiva de BANHVI, y el aumento verificable en la actividad de esa junta, puede resultar como una evidencia concreta del fortalecimiento del modelo con la presencia de la rectoría en dicho banco.
- **Sobre sostenibilidad financiera:** la apuesta por titularizaciones y flujo presupuestario plurianual constituye el mecanismo concreto de “retorno de inversión”, con la salvedad, señalada por el propio Viceministro, de que no existe aún una reforma legal que garantice su continuidad más allá de esta administración.
- **Sobre agenda de ingresos medios:** el *leasing* habitacional y la vivienda estatal en alquiler son las apuestas concretas de la administración para el segmento de ingresos medios al que se refiere el apartado 6.4.2.4, aunque ambas dependen de reformas legales aún no aprobadas. Esto desarrollando los terrenos del INVU mediante un modelo de gestión de alianza público privadas, por medio de modelos tales como fondos inmobiliarios.
- **Sobre el déficit cualitativo:** Se busca la titulación de tierras (meta de 7.000 casos: 500 en el primer año, 1.200 en el segundo) combinada con Bonos RAMT.

Referencias bibliográficas

- Delfino.cr. (2022, marzo 18). *TSE declara oficialmente la conformación de la Asamblea Legislativa 2022-2026*. <https://delfino.cr/2022/03/tse-declara-oficialmente-la-conformacion-de-la-asamblea-legislativa-2022-2026>
- Granados, G. (2026, enero 23). *¿Qué proponen 6 candidatos presidenciales para atender el sector vivienda?* El Observador CR. <https://observador.cr/que-proponen-6-candidatos-presidenciales-para-atender-el-sector-vivienda/>
- Jiménez Céspedes, R. A., & Martínez Porras, J. (2018). *NAU en la agenda política: Acceso a vivienda para interés social y clase media*. Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la Nueva Agenda Urbana, 448-476.
- La Nación. (2026, mayo 1). *Estos son los 57 diputados que integran la Asamblea Legislativa 2026-2030 en Costa Rica*. <https://www.nacion.com/politica/estos-son-los-57-diputados-que-integraran-la/DVJWDH3GRRBBDLT6TBIUE-TWYCE/story/>
- Partido Liberación Nacional. (2026). *Plan de gobierno 2026-2030*, Álvaro Ramos Chaves (67 pp.). Tribunal Supremo de Elecciones. <https://www.tse.go.cr/2026/docus/planesgobierno/PLN.pdf>
- Partido Pueblo Soberano. (2026). *Más oportunidades y un mismo rumbo: plan de la continuidad*, Laura Fernández Delgado. <http://ride.tse.go.cr/xmlui/handle/123456789/18146>
- Partido Unidad Social Cristiana. (2026). *Emparejar la cancha 2026-2030: Seguridad, oportunidades, prosperidad* (Juan Carlos Hidalgo, candidato) (pp. 76-78, sección 5.5 Vivienda y Urbanismo). <https://jchidalgo.cr/wp-content/uploads/2025/11/Plan-PUSC-JCH.pdf>
- Revista CFIA. (2025, noviembre 21). Laura Fernández D., candidata presidencial del Partido Pueblo Soberano. <https://revista.cfia.or.cr/9681-2/>
- Tribunal Supremo de Elecciones [TSE]. (2026). *Más oportunidades y un mismo rumbo: Plan de gobierno 2026-2030*, Partido Pueblo Soberano. <https://ride.tse.go.cr/xmlui/handle/123456789/18146>

contribuciones



A. Asentamientos Informales de tugurio; génesis y cotidianidad

Autor: M. Sc. José Gabriel Román Madrigal

A.3.1 Los asentamientos informales de tugurio un problema de personas

Un punto de partida esencial es que el tugurio no es un problema de un rancho o de rancherías en un territorio. Dejar de lado su dimensión humana y confundirlo con las rancherías que encubren a los seres humanos es ignorancia y en la mayoría de los casos, una visión cómoda. Un tugurio o una cuartería refiere a una familia o familias que viven en condiciones indignas para la persona humana¹. Estos asentamientos albergan, en su mayoría, seres humanos que no tienen opción de un hábitat digno para sí y sus familias, lo cual igualmente connota hacia una deuda social y supone la necesidad de una adecuada orientación de la visión política del problema: la dignificación de los seres humanos obligados a vivir en tales condiciones.

A.3.2 Las causas de la tugurización

Una familia se ve obligada a tugurizar cuando la sociedad en la que vive es incapaz de proveerle una vivienda adecuada² en la definición de las Naciones Unidas, o al menos un lote para construirla. Esto afecta particularmente a familias en pobreza, pero no es excluyente la presencia de otros sectores que por bajos niveles de ingreso u otras condiciones carezcan de opción a obtener una vivienda adecuada.

1 Un tugurio no es una ranchería: esto es solo un empaque, una cobertura, un mal albergue ... Un tugurio son hombres, mujeres, niños, adultos, adultos mayores, discapacitados y todos aquellos que ocupan un territorio (donde pueden) y por forma que lo habitan expresan, reproducen y hacen ejercicio cotidiano de su condición de pobreza y exclusión... es un territorio no para vivir... es un territorio para sobrevivir... (José Gabriel Román Madrigal, Reseña de la visita al Precario Bendición I y II, el 16 de Junio del 2021)

2 La vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Los siete elementos de una vivienda adecuada, de acuerdo con ONU-Hábitat, son: 1, Seguridad de la tenencia. 2, Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura. 3, Asequibilidad. 4, Habitabilidad. 5, Accesibilidad. 6, Ubicación. 7, Adecuación cultural. Para mayor detalle sobre estos componentes, puede consultarse: <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Testimonio 1. C.V.O, Urbanización Josué, Puntarenas. Entrevista personal. Junio, 2026.

Bueno, la situación mía fue que yo venía saliendo de cumplir una condena en El Buen Pastor y no tenía dónde vivir, y vine aquí a... en ese entonces le decían un Sapo Triste y le pedí un lote al encargado y me lo negó, entonces, como soy Carmen de la O, lo agarré así a... a puro Carmen, y después de ahí, personas que llegaban, yo los acomodaba...

Testimonio 2. A.R. Asentamiento Los Jardines, San Ramón. Entrevista personal. Junio, 2026.

Bueno, yo vine en el 2009 de Nicaragua, perdón, en el 2009 o 2010, yo trabajé, digamos, todo ese tiempo y acá en el asentamiento había una amistad y que trabajábamos en una seguridad privada, y a través de esa amistad él me invitaba que viniéramos, que yo podía adquirir aquí un lotecito, en ese preciso momento, cuando apenas estaban iniciando a meterse la gente, pero yo en ese momento no quise, porque yo siempre previendo a que podrían aparecer dueños... Bueno, primero que todo, como le dije, de ahí es duro andar alquilando todo el tiempo y uno no hace segundo pantalón, como decimos, entonces vi la posibilidad de poder adquirir un lotecito, yo pagué los derechos en ese momento, verdad, los derechos, las mejoras que había hecho la persona y adquirí el lotecito y de ahí con todo y miedo pues me metí con mi familia, comenzamos a construir la casita y poco a poco, la hicimos pequeñita primero para iniciar y después la fui ampliando a como pude y ahí íbamos avanzando poco a poco.

Testimonio 3. F.G., Asentamiento Nueva Esperanza, Alajuelita. Entrevista personal. Junio, 2026.

Yo vine hace 15 años a vivir en la Aurora de Alajuelita y yo alquilé ahí al frente de la ferretería, La Terminal. Cuando entró la pandemia, mi situación económica no se pudo sostener más para pagar el alquiler del local y pagar el alquiler de la casa y mantener a mi familia. Yo actualmente tengo cinco hijos, en los cuales los cinco están estudiando. Entonces mi situación económica no me dio abasto. También por una situación médica que se me presentó en el momento Tengo una prótesis de titanio en las cervicales 5 y 6, en la cual este falló la prótesis. La tengo ahorita actualmente quebrada. Entonces se me complica un poco trabajar con una jornada completa, tal vez media jornada y así he estado trabajando. De igual manera, tomé la decisión por medio de un familiar que me facilitó un ranchito que él tenía aquí abajo,

en los precarios de la Aurora de Alajuelita. Y ahora ya tengo aquí casi 10 años de vivir aquí.

A.3.3 Los antecedentes de un tugurio...

La fase inicial está asociada a la búsqueda un terreno. Hay varias teorías o hechos que mueven el proceso: la información de la inexistencia de un dueño cierto por su muerte y por una causa que le impida volver sobre el terreno (una enfermedad o la cárcel, por ejemplo), un supuesto conflicto de tenencia o la pertenencia del terreno a una entidad pública. En muchos casos, las tomas se realizan por la falta de respuesta, real o supuesta, de la institucionalidad pública.

En Costa Rica es posible hablar de al menos tres tipos de asentamientos “tuguriosos”, dependiendo de la forma como se origina y planifica la toma. La primera es la precarización o tugurización gradual de un terreno. Normalmente una o un grupo pequeño de familias toma un terreno y lo tugurizan. Poco a poco llegan nuevas familias y copan el terreno.

Testimonio 4. RS (cc Tarzán). Entrevista para Tesis de José Gabriel Román. Agosto, 2008.

El precario se llama Metrópolis I, más conocido como precario de Tarzán. Tengo 220 familias. El precario empezó como con 150. La invasión se realizó el 2 de noviembre de 1992, durante la Administración Calderón Fournier. Entonces empecé a organizar a los hijos de las familias de Metrópolis I y entonces les dije qué, se van a quedar sin casa. Metámonos ahí y yo me hecho el problema encima. Entonces todo el mundo me apadrinó y me dijo metámonos. Yo tenía la experiencia que habíamos vivido en San Pedro... yo no había sido directivo, pero me dije yo tuve una buena escuela para hacer esto... y ahí estamos... casi la mayoría son hijos de las familias que vivimos en Metrópolis I... Y ahí están las familias con sus chiquitos... han nacido bastantes chiquitos en el precario...

El segundo se define en función de una toma que es planificada por un grupo organizado o un grupo de dirigentes. En su génesis pueden estar presentes actores políticos o económicos (dueños de tierras o desarrolladores). En general, es su forma más conocida y abarca asentamientos de diversos tamaños. Una tercera ruta de tugurización surge con un apoyo tácito o explícito de la institucionalidad del Estado. Ese fue el origen de comunidades como Los Cuadros de Goicoechea, Los Guidos, en Desamparados, Tejarcillo en Alajuelita entre otras. En ese caso,

se forman asentamientos “tuguriosos”, sin embargo, cuentan normalmente con apoyos que no gozan los otros asentamientos y, sobre todo, no asiste el riesgo del desalojo y se le facilitan servicios.

La denominada “urbanización pirata” puede considerarse una cuarta vertiente de tugurios, sin embargo, a diferencia de los anteriores no son precarios. Hay una tenencia regular, son lotes que las familias adquieren de un dueño legítimo, en ausencia de las obras de urbanización que la normativa exige, lo que limita a las familias a obtener los permisos de uso de suelo y por tanto de la legitimidad para dotarse de servicios y gestionar recursos para la vivienda.

A.3.4 La planificación de la toma

Una vez que hay certeza del terreno, la toma normalmente tiene un proceso de planificación de muchos meses, a veces varios años. Tres aspectos son claves: primero, la certeza de la situación del terreno, para lo cual no es extraño que se haga alguna indagación en entidades y municipios. En segundo lugar, se produce la preparación del grupo, lo cual supone crear la cohesión interna y la preparación para la toma.

El tercer aspecto refiere a tener claras las condiciones físicas del terreno. Se verifican: el acceso al terreno, las características del terreno y la disponibilidad de agua (el único recurso que no puede faltar). Sin embargo, en diversos casos la toma se realiza sin que exista una fuente de agua o garantía de tenerla, lo que obliga al uso de fuentes naturales o traer agua de afuera. Una gran parte de los asentamientos “tuguriosos” se desarrollan, parcial o totalmente, en zonas sin ninguna capacidad urbanística y en gran cantidad de casos sujeta a amenazas naturales o antrópicas. El bajo interés por el terreno, la cercanía a centros urbanos, fuentes de trabajo y de servicios esenciales como educación y salud, así como el alto valor de la tierra en esas zonas propicia la irrupción en estos puntos.

Testimonio 5. D.M. Entrevista para Tesis de José Gabriel Román. Agosto, 2008.

Uhh... nosotros teníamos años de estar esperando. Yo la verdad no tenía ninguna esperanza, seguía en el grupo por mi ex que me insistía que no me saliera... me volví a ilusionar cuando mencionaron el terreno en La Uruca, de la Caja... yo me colé con la directiva cuando ud nos invitó a verla... igual estuve en la primera visita a Finca San Pedro... yo no estaba convencida de irme a vivir a un tugurio, pero la ilusión de la casa era mucha... mi ex empezó

a guardar materiales y cuanta cosa creyó nos podía servir... cuando nos llamaron ya había bastante gente construyendo... a la semana ya estábamos acomodando chunches...

Las tomas típicamente se realizan un fin de semana, días festivos o periodos más largos donde no se afecten los tiempos laborales y otros como asistencia a escuela o colegio, lo que permite un par de días para consolidar la toma pues estarían cerradas las entidades que podrían frenar la ocupación. En tal sentido, fines de semana largos, la Semana Santa, los fines de año se tornan en momentos propicios, así como, el periodo que medía entre el día de las elecciones y el 8 de mayo que toma el poder el nuevo gobierno. El tiempo de preparación de la toma es muy variado. Depende de las características de la dirigencia, factores coyunturales (que puede acelerar o retrasar la toma) y las condiciones dentro del grupo.

La noticia sobre las posibilidades de la toma de un terreno pasa a ser noticia conocida dentro de la comunidad o comunidades cercanas al terreno que se va tomar. Esto provoca que nuevas familias busquen sumarse.

A.3.5 La toma...

Definido el día de la toma, días antes los dirigentes visitan la propiedad y definen los puntos clave de la toma. El día fijado, normalmente un viernes antes del amanecer se produce la llegada de las familias. Dependiendo del tamaño de o los grupos puede ser un ingreso gradual o lo usual de una toma masiva. Grupos de dirigentes se encargan de medir los lotes y ubicar las familias. Las tareas iniciales son de limpieza del terreno, a lo que sigue la medida de los lotes, dentro de lo cual normalmente se hace una previsión para un espacio común, donde con el tiempo se va desarrollando un salón comunal. Con la limpieza de terreno sigue el levantamiento de los lotes. Las primeras rancherías tienden a ser pequeñas, muchas veces cubiertas de plástico, telas u otros materiales semejantes.

El temor al desalojo asiste desde el inicio, lo que limita a las familias a realizar inversiones iniciales fuertes, sin embargo, éstas se acrecientan conforme pasa el tiempo. Un signo muy característico en la mayoría de las tomas es que los primeros pobladores se reparten los mejores lotes, en tamaño y ubicación. Conforme pasa el tiempo y se producen nuevos ingresos, se ubican al interior del asentamiento en espacios más pequeños y múltiples casos en zonas de pendiente, cercanas a ríos y quebradas y otras amenazas. En este punto esencial, la figura del líder de la toma es crucial. Debe procurar mantener la unidad del grupo por lo que debe lidiar con las tensiones propias de la toma y estar continuamente mediando frente

a situaciones de conflicto, a la vez, debe procurar que la toma mantenga el ritmo previsto.

Ahora el asentamiento, por sus condiciones obliga a establecer relaciones de solidaridad y trabajo conjunto. Se distribuyen las tareas entre todos, como las conexiones para el agua, la red de caminos y senderos dentro del terreno y en muchas ocasiones la construcción de un habitáculo para las reuniones comunales. La construcción de letrinas en muchos casos es tarea comunal, sobre todo cuando, por razones de espacio deben compartirse.

Como es de suponer, la prioridad más inmediata, además de la construcción de los ranchos, es el suministro de agua. Lo usual en los primeros días cuando aún no se han trasladado o hay muy pocas familias en el nuevo asentamiento es que no hay agua, sin embargo, si existe la posibilidad de una conexión ilegal (una “pega”) a una tubería de agua es una tarea que se realiza relativamente rápido, instalando una o varias fuentes públicas y posteriormente el suministro de agua mediante una red artesanal. Donde no existe este recurso, los vecinos cercanos a la toma se constituyen en una fuente temporal de agua, muchas cubriendo un costo; la recolección de agua de lluvia, fuentes de agua naturales o la compra de agua embotellada se constituye en alternativas. Esto se constituye en uno de los factores más críticos para las familias, sobre todo la mujeres y niños que son los que más permanecen en el asentamiento.

Testimonio 6. O.M. Los Parceleros, Quepos. Entrevista personal. Julio, 2026.

Me refiero, ¿tienen agua, tienen electricidad, acceso? De eso no tenemos ni luz, ni agua, ni ayuda por parte del Estado para construir porque como no es legal de nosotros apenas estamos viendo la posibilidad de legalizar.

¿Cómo se suplen del agua entonces? Se lleva del lugar donde hay agua potable o se toma de las quebradas ahí directamente Ok ...

El suministro eléctrico nunca es prioridad, sin embargo, si existe posibilidad se puede producir una “pega” en las redes cercanas. Sin embargo, esto es poco práctico en grupos muy grandes o donde media una distancia grande a esta red, de por demás, la caída del voltaje es tan grande que apenas alcanza para unas pocas bombillas.

Los primeros días de la invasión el temor a un desalojo es constante. No es inusual que, por intermediación de los dueños, haya una acción de las autoridades competentes para detener una invasión en proceso. En ello, puede jugar la dificultad para mantener en secreto el tema de la invasión. Esto hace que el ingreso permanente al asentamiento sea relativamente gradual. Ya en etapas más avanzadas, las dirigencias pueden imponer límites de tiempo para que las familias ingresen al asentamiento, superado el cual puede recogerle el lote y trasladarlo a una nueva familia. Este temor no existe en aquellos asentamientos que se forman fruto de la negociación con una autoridad política o institucional.

Conforme se consolida la toma se empiezan a realizar obras que permiten mejorar las condiciones iniciales por ejemplo en el suministro de agua, se mejoran los drenajes y se empiezan a mejorar los accesos para acceder a los diferentes puntos de la comunidad. Esto propicia nuevos ingresos.

Testimonio 7. Comentario en página de Facebook. Recuperado el 4 de mayo del 2026.

Nosotros llegamos en el 88 todavía era finca al sector 7 nos tocó pasarnos en el peor invierno y nos tocó sector 7 subir por casa Cuba el carro quedo en media cuesta porque era la calle de barro y de la cuesta caminar con las cosas de la casa caminar hasta el lote que nos tocó. Nosotros teníamos el lote por donde está ahora la escuela sector 7 y eso fue en la tarde, rápido se puso oscuro y así nos pasamos, en pleno aguacero, fue en el más fuerte de aguaceros octubre, nos llegaba el barro hasta las rodillas. En ese tiempo nos pasamos sin agua potable ni luz lo que hacíamos era poner un estañón y lo llenamos con agua llovida así podíamos cocinar y bañarnos. Pero el sector donde nos tocó vivir fue muy lindo entre todos nos ayudamos y nos cuidamos bueno no sigo con más porque es mucho que contar nosotros vivimos casi 7 años ahí en el tiempo que estuvimos fue muy lindo...

En todos los asentamientos existe un activo mercado de tierras y “derechos”, por ello, el número de familias dentro de un asentamiento es tan variable como las condiciones del contexto donde se localice. En lugares de alta demanda habitacional, normalmente barriadas urbanas, las tomas suelen exceder las capacidades reales del terreno para ofrecer una solución habitacional, lo que además, crea condiciones de hacinamiento de detrimento para las familias. Las calidades de los dirigentes son determinantes.

Si la toma se produce en una zona cercana al lugar de residencia inicial, la mayoría

de las niñas y niños pueden permanecer en sus escuelas y colegios, asimismo, las familias mantienen sus vínculos con los EBAIS y CEN CINAI. Sin embargo, cuando el terreno es relativamente lejano, la mayor probabilidad es que estos chicos pierdan el año. Los problemas asociados a la toma, la falta de un espacio adecuado para estudiar, los límites en el suministro eléctrico, telefónico y de internet pueden constituirse en una barrera insalvable, a pesar de que en muchos casos puedan obtener espacio en los centros educativos de la zona. Ahora, si el número de familias externas al lugar de la toma es muy alto, normalmente esto provoca que se rebase la capacidad real de estos centros y no puedan ser recibidos.

Cuando existe una relativa certeza que el desalojo no se va producir, las dirigencias buscan acercarse a la institucionalidad en busca de legitimar la ocupación y dotarse de servicios esenciales. Cuatro entidades son las primeras en recurrirse: la municipalidad, las entidades de suministro de agua y servicio eléctrico, la Asamblea Legislativa y las entidades del sector vivienda.

La respuesta de los actores institucionales tiende a ser muy dispar. En algunos casos, encuentran pleno apoyo, en otros un rechazo o indiferencia. En Costa Rica se considera el acceso al agua un derecho humano. En principio no se le puede negar su acceso a nadie, al menos mediante una fuente pública. Por ello, las dirigencias buscan que se les brinde tal solución. Frente a la negociación y/o presión, en muchos casos se establecen fuentes públicas al frente de los asentamientos (en muchos los problemas de tenencia impiden o es su excusa para no llevar la fuente al interior del terreno). Sin embargo, la respuesta tiende a ser dispar y no exenta de conflictos serios.

Testimonio 8. A.R, Asentamiento Los Jardines, San Ramón, op cit. Junio, 2026.

Nosotros, por nuestra parte, al ver que no nos querían dar ninguna respuesta, nos miramos en la obligación de tomar por nuestras propias manos conectarnos del tubo madre, porque también eso obedece a que ellos, en el momento que nosotros les pedimos que nos pusieran agua, ellos nos negaban, nos decían que no había cañería, que no podían ayudarnos, pero resulta y sucede que en la parte de arriba, en el sector de arriba, en la parte de arriba del asentamiento, allá habían unos lotes... de los reclamantes de estos terrenos. El señor ese decidió hacer dos apartamentos, ahí sí había cañería porque inmediatamente llegaron con máquinas, abrieron el tubo madre que estaba ahí y le metieron agua a él, ahí a sus apartamentos, cosa que a nosotros nos habían negado que no había cañería, que por eso no nos podían poner agua y porque nosotros no éramos dueños tampoco de los lotes, que por ese motivo no nos podían ayudar...

... nosotras fuimos primero a hablar con el diputado... don R... hizo una llamada y nos dijo que iba a hacer unas cartas... días después nos invitaron a una reunión en la oficina del diputado con un funcionario de AyA... nos pidió y le hicimos una nota pidiendo el agua y como 15 días después nos pusieron la primera fuente pública... después nos pusieron otra... con eso estuvimos hasta que construyeron las casas.

Durante los primeros meses, no hay suministro eléctrico. Como se mencionó, en asentamientos relativamente pequeños y con cercanía a una red eléctrica, muchas veces se producen “pegas” que brindan un servicio limitado. Sin embargo, en la mayoría de los casos, por intermediación de las dirigencias, a veces con apoyos externos, pasado cierto tiempo, logran obtener un servicio mediante “medidores colectivos”: se instala la red hasta el punto donde se localiza el medidor o medidores, punto a partir del cual, corresponde a las familias instalar una red artesanal para llevar el servicio a cada habitáculo. El costo del servicio se divide entre todos los usuarios o por medio de equivalencias. En general, tiene un costo mucho más elevado que un servicio normal, lo cual se convierte en fuente constante de conflictos por los elevados montos.

En las primeras fases, la ausencia del servicio obliga a parte de las familias a cocinar con fogones de leña o carbón y alumbrarse con candelas, lo que crea un riesgo muy alto de incendios, que prevalece en mucho por el costo de la electricidad colectiva. Algunas familias mantienen esta condición, por costumbre o por el costo del servicio, aun cuando obtienen servicio eléctrico formal. En todo caso, las características de los habitáculos, contruidos con materiales de alta inflamabilidad, los hace particularmente vulnerables a los incendios, los cuales, cuando se producen afectan a varias, a veces muchas familias, por la cercanía de los ranchos y la inflamabilidad de los materiales con que están contruidos. En igual o peores condiciones se encuentran las cuarterías.

A.3.6 La consolidación del asentamiento; lejanía física y social

En este mar de carencias, el día a día de estas familias es complejo y difícil. Como se ha visto, se enfrentan no solo a tener como hábitat un rancho “tugurioso” a lo que se suma el hacinamiento y las limitaciones en los servicios. Para las familias de sectores medios bajos se presenta un evidente conflicto entre las expectativas

de vida y el status que otorga un asentamiento de tugurio.

Testimonio 10. A G, Comité Carit, Asentamiento San Pedro, Pavas. Material de Tesis de José Gabriel Román. Junio, 2008.

Yo creo que lo más complicado que nuestra gente tuvo que enfrentar fue el aceptar que vivían en un precario. Esa fue la lucha más fuerte... aceptar que se vivía en un precario, aunque existía una solución en el corto o largo plazo... aceptarse a sí mismo como precaristas, como marginales eso fue lo más difícil... si la mayoría de la gente seguía en su actitud de su clase media baja, que éramos la mayoría, en realidad no iba a darse un espíritu de lucha. En la medida que la gente comprenda su realidad, eso da margen para iniciar una lucha más consciente hacia la consecución de las metas nuestras que era crear una comunidad nueva... una comunidad formal en vivienda, con su propia idiosincrasia, un barrio nuevo.

El signo más evidente de la consolidación de un asentamiento es el lento pero constante mejoramiento de los habitáculos y del terreno. Para cada familia la prioridad es la mejora del rancho, para muchas, cumplir anhelos tan básicos como un piso de cemento. En el terreno, la prioridad es la movilización interna. Las familias improvisan obras que buscan mejorar el acceso (puentes, puentes artesanales, entre otros); sin embargo, en múltiples casos, la mejora relativa configura nuevas formas de riesgo sobre todo en invierno pero, además, en general son paliativos. Con mayor tiempo, las familias invierten en el cementado o mejora de los senderos con mejores materiales, a la construcción de obras internas que demandan muchas veces una inversión importante. En aquellos donde hay terreno suficiente se desarrollan otras obras como plazas de fútbol. Asimismo, hay un desarrollo importante de otras edificaciones como templos que, en muchos casos, además del aspecto religioso brindan algún apoyo social.

En asentamientos de vieja data, es común ver cómo las familias llegan a desarrollar habitáculos que rayan en viviendas mínimas. De la misma manera, por esfuerzo e inversión colectiva se realizan obras como aceras, puentes, gradas y otras obras para mejorar la conectividad interna, todo lo cual a su vez genera dos condiciones: a mayor tiempo de residencia en este tipo de asentamiento, las pérdidas para las familias se acrecientan significativamente cuando se produce un desalojo. Un segundo problema surge al momento de plantear escenarios de una posible solución habitacional. Las familias que poseen los mejores habitáculos, muchos de ellos contruidos en duro, normalmente ofrecen resistencia a obras de infraestructura

que involucren el derribo parcial o total de su edificación. Esto tiende a perjudicar sobre todo a las familias en peores condiciones.

La vida cotidiana está marcada por las carencias. La solidaridad y el control territorial son muy altos. De hecho, en las entrevistas con personas que vivieron en estos asentamientos prevalece la noción de la existencia de un gran apoyo mutuo y una gran seguridad dado que todos se conocían y cualquier extraño era rápidamente detectado.

Testimonio 11. F.G., Asentamiento Nueva Esperanza, Alajuelita. Op cit. Junio, 2026

Al estar tan pegados los ranchitos uno de otro, es como vivir en un pueblo pequeño, verdad. Aquí todos nos damos cuenta de lo que hizo el vecino y lo que no hizo el vecino... Realmente tenemos mucha comunicación entre nosotros. Si a un vecino le falta agua, ya todos nos dimos cuenta. Tenemos un grupo de WhatsApp donde estamos conectados, verdad... Para serles sinceros, para ser familias de bajos recursos y familias de poca oportunidad laboral, verdad... Son familias muy sanitas, tenemos 240 chiquitos. Bueno, 240 entre chiquitos y jóvenes...

No obstante, cuatro aspectos del asentamiento se definen o recuerdan negativamente: Primero, los accesos, particularmente en la época de invierno, que en muchos casos obligan a las personas a envolver en bolsas plásticas los zapatos al llegar o salir por la presencia de barro en los senderos y caminos. Esto se tornó particularmente complejo para adultos mayores y personas con discapacidad. Segundo, los problemas asociados a los conflictos por los servicios derivados de las fuentes públicas de agua o redes artesanales y el suministro eléctrico. Tercero, la ausencia de cualquier capacidad de retención del sonido por parte de los ranchos, lo que hace de cualquier conversación o conflicto familiar sea de conocimiento de todo el mundo. Cuarto, las condiciones propias del habitáculo donde el hacinamiento es una constante, sumado a un factor permanente de riesgo de incendio, pero además por su construcción se torna un horno en verano o una nevera en épocas de bajas temperaturas.

Testimonio 12. J.B. precario La Loma, La Unión. Entrevista personal. Agosto, 2014.

Acá la vida es dura... problemas con el agua... mala la electricidad y para colmo cara... caminar en medio del barro... embarazada me caí de c... en

*un barrial... el bus queda largo... en verano el calor en el rancho es infame...
pero bueno todos los días sueño que le vamos a dar una casa a ella .*

En suma, riesgo físico, riesgo sanitario, riesgo social y tenencia insegura, entre otros factores. Si ya esto supone condiciones duras de vida, la exclusión social y su consecuente segregación social, suman condiciones durísimas para las familias. Existe una distancia física y social ineludible. Muchos asentamientos por su ubicación y conformación, se ven confrontados a distancias relativamente grandes para acceder a los bienes y servicios que demandan, así como, para llegar hacia los centros de salud, centros educativos, lugares de trabajo y entidades públicas y privadas entre otros, dado que en muchos casos, los asentamientos se localizan en terrenos y zonas de difícil acceso por la falta de vías adecuadas, puentes, en otros lo que limita, por ejemplo, es la falta o deficiente acceso a transporte público. En algunos casos, vecinos del lugar proveen un servicio local, pero normalmente es caro y errático.

Aunado a lo anterior, la distancia social es a veces mayor e insalvable. La exclusión social es una constante para la gran mayoría de estos asentamientos. Vivir en un tugurio es socialmente una debilidad y un motivo de menosprecio. Solo señalar el lugar de residencia para muchas personas supone condiciones para una actitud negativa, que a veces raya en la humillación pero, además, supone una identidad social, que tiene una incidencia personal y social que merma y condiciona la autoestima y otros aspectos de la vida social. Este distanciamiento social es particularmente sensible para los jóvenes, quienes no solo viven las privaciones del asentamiento, si no muchas veces tienen que soportar una carga social que no siempre pueden soportar.

Testimonio 13. Román, José Gabriel. Tugurios y Tugurianos, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2012

- Me dijo Tete que buscabas trabajo... Ve... En las oficinas donde yo trabajo necesitan alguien para limpiar, hacer mandados y ayudar en las cosas de la oficina. Yo pensé en vos... Pero hay una condición... Todavía bajó más la voz y con la cara con un rojo intenso le dijo:

- Ni se te ocurra decir donde vivís.... Menos aún que yo también vivo aquí... Para el patrón aquí solo viven putas y ladrones...

La pandemia puso en evidencia muchas de estas debilidades. Para un hogar de clase media, el tener que quedarse en su casa si bien fue una limitación, nunca alcanzó el drama del confinamiento en un tugurio o una cuartería. Pero, además, aspectos como el teletrabajo y telestudio evidenció la distancia tecnológica que asiste a las familias de un asentamiento “tugurioso” respecto al resto de la sociedad.

Para las familias en pobreza, sobre todo para quienes viven en un asentamiento de tugurio, el acceso a un ordenador o un teléfono inteligente puede suponer un costo difícil o imposible de cubrir. Pero aun teniendo el recurso, el acceso a un servicio de internet puede resultar igualmente una imposibilidad económica, o el problema más difícil de resolver cuando la ubicación del asentamiento hace que el acceso del servicio de internet sea muy limitado. Esto crea una enorme dificultad. Es un hecho que un niño que deba abandonar la escuela o con una educación de mala calidad, se ubica en condiciones de inequidad de oportunidades y en riesgo social. Esto lleva a una pregunta de fondo, frente al universo de carencias que asisten a estos asentamientos: ¿cuál es la ruta de salida que puede visualizar un joven?

A.3.7 Los conflictos vecinales. El síndrome de Doña Florinda

El título hace referencia a situaciones donde vecinos que comparten un origen similar, por ejemplo, unidos por un proyecto de la erradicación de un precario, las familias que logran obtener una solución empiezan a menospreciar a aquellas que no lograron obtener la solución o que formaron un asentamiento en sus alrededores.

Testimonio 14. F.G. Alajuelita, Junio, 2026

Aunque le voy a ser sincero, los vecinos que en un momento fueron precaristas, ahora por medio de esos vecinos es que nosotros más de una vez nos han intentado sacar de aquí sin ninguna alternativa... Parece que más bien no quieren que salgamos de aquí, sino que nos quieren ver en la calle. Realmente así ha sido la situación.

¿Cuáles vecinos, hermanito?

Los vecinos de la calle de ingreso. Todos los vecinos que vivían en precario, que algún día fueron precaristas, ahora nos ven como habitantes de segunda categoría a nosotros.

¿Ha tenido algún enfrentamiento con ellos?

Enfrentamiento verbal y físico, no. Pero realmente ellos por medio de las campañas electorales de la municipalidad, campañas con regidores y síndicos, han sembrado una semilla de odio hacia nosotros, diciendo que nosotros somos invasores, somos delincuentes. ... que solo pasamos ensuciando la comunidad. Y entonces nos ven actualmente, nos quieren hacer ver como que nosotros, lo que más bien convertimos a la sociedad de Alajuelita ... más bien es en una comunidad despreciable.

A.3.8 Xenofobia

En Costa Rica hay una presencia migrante significativa, dentro de la cual, los migrantes económicos de origen nicaragüense son la mayoría, población a la cual se le carga gran parte de los problemas que experimenta parte de la población nacional. Es muy evidente que la xenofobia es selectiva, siendo la población nicaragüense en Costa Rica la más afectada. Al respecto, es visible en múltiples lugares urbano grafitis donde se lee “Fuera Nicas”.

En vivienda esto se expresa mediante un discurso recurrente alrededor de la falacia de que los problemas de tugurización están en manos de familias extranjeras. Es incuestionable que dentro de los asentamientos en precario o tugurio hay una presencia significativa de migrantes, la mayoría de los cuales son de origen nicaragüense. Sin embargo, es falaz suponer que en el terreno hay una dualidad de costarricenses y nicaragüenses. Una segunda falacia, es frecuente en redes sociales acusar los problemas de recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda a la asignación de recursos a familias migrantes. El punto más complejo de este discurso xenófobo es que sirve tácita o explícitamente para ocultar la existencia de personas y familias costarricenses residiendo en tugurios, pero más aún, con ello tratar de minimizar el problema y eludir la responsabilidad social que asiste.

Testimonio 15. Comentario en página de Facebook. Recuperado en junio del 2026.

... por personas como usted estamos como estamos, y los Nicas se sienten con derechos de venir a pedir cosas que ni al caso...

A.3.9 Aporofobia

En concordancia con lo anterior, la fobia hacia los pobres es un tema que ha estado siempre presente en el tema de vivienda y los asentamientos humanos en precario. Tener pobres a la par siempre genera cierta resistencia en muchos sectores y se ha expresado de múltiples maneras. El fenómeno es evidente en diversas instancias institucionales. En general, es evidente que sectores medios estigmatizan a los pobres y sus comunidades. Las redes sociales reproducen y lo amplifican.

Testimonio 16. Román, José Gabriel. Ambulancia. Tugurios y Tugurianos, op cit, 2012

En la noche ya no aguantó, le dijo que se lo iba a llevar al hospital, aunque tuviera que llevarlo amarrado. El ya no tuvo fuerzas para rehusarse. Fue al teléfono público y llamó la ambulancia. Le pidieron que la esperara sobre la carretera principal. Cuando llegó el cruzrojo le dijo que lo trajera...

- Pero, ¿Cómo se le ocurre? No ve que está muy mal... ni caminar puede...

- Pues lo siento... yo ni loco entro ahí.

Testimonio 17. Román, José Gabriel. Testimonio personal

La entrega de las viviendas de un proyecto en Matina ..., se atrasó en su entrega por más de 6 meses por la renuencia de la ASADA a dar las pajas de agua para las viviendas... al decir de uno de sus miembros, de por demás ex diputado...preferían dar agua para una piscina que para casas de interés social.

A.3.10 Precarismo y desalojo

Un desalojo es el desarraigo de un grupo de familias de un terreno. Es un proceso traumático para las familias y para el Estado en el tanto que supone, como se indicó, dejar a familias sin un lugar donde residir. En una visión simplificada se puede plantear dos vías: el desalojo forzoso³ o por una vía legalmente constituida.

³ Las Naciones Unidas definen los desalojos forzosos como la expulsión permanente o temporal de personas, familias o comunidades de sus hogares o tierras contra su voluntad, sin acceso a protecciones legales adecuadas. Esta práctica constituye una violación grave de los derechos humanos, particularmente del derecho a una vivienda adecuada.

El desalojo puede producirse en cualquier momento. Como se ha indicado, existe una gran probabilidad que, al invadirse un terreno, el o los dueños, soliciten el desalojo. Las entidades públicas igual pueden solicitarlo, pero normalmente, son muy lentas al respecto. Producida la toma, se genera un escenario dinámico: una acción de desalojo relativamente temprana o una ruta de solución por las entidades de vivienda o un desalojo cuando el asentamiento está consolidado. Ahora pueden producirse contingencias, por ejemplo, por una emergencia o desastre, que determinen el desalojo de las familias.

Si no hay desalojo temprano, esto crea dos escenarios, por un lado, uno que deriva de la consolidación del asentamiento y las consecuencias que derivan del desalojo.

La acción de desalojo determina pérdidas patrimoniales significativas que se incrementan tanto más cuanto más tiempo haya tenido la toma del terreno: se pierde la inversión en el habitáculo y las inversiones en el terreno, particularmente, cuando la acción de desalojo supone un barrido de los ranchos con maquinaria pesada. Las familias en general pueden recuperar muy poco material pero, además, sufren deterioro de su mobiliario y equipo sobre todo cuando no tienen dónde irse en lo inmediato. Esto se torna particularmente traumático cuando no existen previsiones para la atención de las familias desalojadas.

Testimonio 18. Vecina de Bendición 1, Pavas. Entrevista personal. Junio, 2022.

Y como decían que cuando llegaban le daban un tiempo a uno para salir, yo esperaba, yo todavía cuando llegó toda la policía le dije déjeme 12 horas, entre 12 horas yo saco mis cosas y le desocupo su lugar. Y lo que hicieron fue que me echaran una policía, se me sacaron con cosas, saqué mi ropita de adentro y las cosas, toda mi casita allí quedó. Nosotros quisimos ir a sacar, ya la habían desbaratado la gente, ya no llevamos nada, no hicimos nada...

.... Vea, le voy a decir, yo no deseo acordarme de ese momento, no deseo acordarme porque para mí fue muy duro. Para mí, para mis hijos, para todos los que nos quedamos esperando las cuentas, que nos llevan a resolver un problema...Y no lo resolvieron nada, lo que hicieron fue quitarlos todo y dejarlos en la calle y una sola vez. Y la comida la sacamos porque Diosito los ayudó de verdad. Yo no me quiero acordar más de ese tiempo, no quiero.

Ahora desde un punto de vista social, el desalojo no resuelve nada, por el contrario, acrecienta diversos problemas. Las familias desalojadas tienen tres opciones: irse con un familiar, lo que normalmente supone hacinamiento y pérdida de libertad en el manejo del hogar; alquilar, lo que supone asumir un costo que reduce las capacidades familiares o tres, volver a precarizar, normalmente en peores condiciones que de donde vivía. En general, las familias confrontan un incremento de sus condiciones de pobreza, que se origina en la pérdida patrimonial, la ruptura de las redes de solidaridad y apoyo que normalmente son muy fuertes en estos asentamientos pero, además, en un sector donde priva la informalidad, se pierde de repente puntos almacenaje y producción y se rompen las rutas de mercadeo.

A.3.11 A modo de conclusión

La forma más pertinente para cerrar este documento refiere a una anécdota de una reunión en el asentamiento Finca San Pedro en 1988. Hablando con un vecino, conversando sobre la vida en el asentamiento me dijo: *“lo más jodido de ser pobre es tener que ejercer...”*

Referencias Bibliográficas

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación general núm. 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)*. Naciones Unidas.

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, & ONU-Hábitat. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada* (Folleto informativo núm. 21, rev. 1). Naciones Unidas.

Román Madrigal, J. G. (2012). *Tugurios y tugurianos*. Editorial de la Universidad de Costa Rica.

B. Un piso es resiliencia; El impacto de los pisos de concreto en la vida de familias de Latinoamérica y el Caribe

Versión reorganizada para su integración en el Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2025

Créditos del documento fuente

Autoría: Elisabet Golerons Gallardo, consultora.

Evaluación: Katrina Lisnichuk; Jesús Sáenz; Rodrigo Vargas.

Producción: Lucía Zúñiga; Mariah Travis.

Implementación de la iniciativa: Adriana Llorca; Minor Rodríguez; Enrique Montero.

Hábitat para la Humanidad Internacional.

B.1. Resumen

Actualmente, el déficit de vivienda afecta casi a la mitad de los hogares en Latinoamérica y el Caribe, según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID)¹. En este contexto, Hábitat para la Humanidad, en alianza con la Federación Interamericana del Cemento (FICEM), creó 100 mil pisos para jugar, una iniciativa presentada en 2022 que busca sustituir 100 mil pisos de tierra, o en mal estado, por pisos de concreto en viviendas vulnerables de la región al 2028.

Con el fin de generar mayor evidencia para demostrar los beneficios de los pisos de concreto en la calidad de vida de las personas, elaboramos un informe basado en los hallazgos de tres evaluaciones realizadas en la región: una cuantitativa de impacto en República Dominicana y dos cualitativas en Nicaragua y Guatemala.

Por medio del método de diferencias en diferencias en la evaluación cuantitativa, se estableció una metodología para evidenciar el impacto que tiene la construcción de pisos de concreto en los ámbitos de desarrollo económico, salud y bienestar, ausentismo escolar y horas de juego dentro de la casa.

¹ El dato ha sido mencionado por varios representantes del BID en su tercer Foro de Vivienda. Ver: <https://revistasumma.com/bid-el-45-de-los-hogares-de-america-latina-y-caribe-no-tiene-una-vivienda-digna/>, <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/como-reducir-el-deficit-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe-con-soluciones-inclusivas-y-resilientes/>, <https://fmlasercatriel.com.ar/2024/07/26/bid-casi-la-mitad-de-la-poblacion-en-america-latina-no-tiene-acceso-a-una-vivienda-digna/>

Por ejemplo, en República Dominicana, se confirmó que las familias que recibieron un piso de concreto mejoraron considerablemente su bienestar, lo que se tradujo en un mayor ahorro y capacidad financiera. Además, la percepción de la calidad de la infraestructura de la vivienda aumentó un 4 % y la satisfacción con el piso y la vivienda en general incrementaron en un 239 % y un 25 %, respectivamente. Esto se ve respaldado por los testimonios aportados por las familias de Nicaragua y Guatemala.

Con las mediciones realizadas y la aproximación al impacto de la iniciativa 100 mil pisos para jugar, evidenciamos que quienes recibieron un piso de concreto lograron más resiliencia y enfrentaron mejor los desafíos en contextos adversos como inundaciones por lluvias excesivas, tormentas tropicales, dengue o inflación, en comparación con quienes nunca lo recibieron.

En definitiva, los resultados presentados son clave para considerar la importancia de continuar desarrollando esta iniciativa en otras zonas geográficas y países de la región. Asimismo, permiten dar a conocer a los donantes y socios involucrados los potenciales impactos que genera la sustitución de los pisos de tierra por los de concreto.

Figura B.1. Porada oficial de documento "Un piso es resiliencia; El impacto de los pisos de concreto en la vida de familias de Latinoamérica y el Caribe"



Fuente: Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe (2025).

B.1.2 La iniciativa 100 mil pisos para jugar

B.1.2.1 ¿Qué es 100 mil pisos para jugar?

100 mil pisos para jugar es una iniciativa regional de Hábitat para la Humanidad en alianza con la Federación Interamericana de Cemento (FICEM), presentada en 2022. Busca sustituir pisos de tierra, o en mal estado, por pisos de concreto en viviendas vulnerables de Latinoamérica y el Caribe.

Más allá de la construcción de pisos de concreto, ofrece la oportunidad de que miles de niños en Latinoamérica y el Caribe jueguen en el suelo de forma más segura. Cada piso representa una mejora directa en la calidad de vida, una historia de resiliencia y un paso hacia un mañana más seguro y prometedor.

B.1.2.2 Nuestra meta

Reemplazar 100 mil pisos de tierra, o en mal estado, por pisos de concreto en viviendas vulnerables en Latinoamérica y el Caribe en un plazo del 2022 al 2028. Queremos que los niños tengan una vivienda segura e higiénica que contribuya a su desarrollo cognitivo y en donde puedan jugar, estudiar y crecer sanos.

B.1.3 Alcance territorial y población destinataria

B.1.3.1 ¿Dónde se lleva a cabo la iniciativa?

La iniciativa tiene alcance regional. Se desarrolla en México, diversos países de Centroamérica, República Dominicana y países de Suramérica como Colombia, Ecuador, Perú y Brasil.

B.1.3.2 ¿A quiénes servimos?

Familias de la región que habitan en viviendas con un piso de tierra u otro material en muy mal estado.

Nos enfocamos en hogares:

- liderados por mujeres jefas de hogar
- con niños menores de seis años
- con personas adultas mayores
- con personas con discapacidad

Todavía hay mucho por hacer.

Por eso, se buscan nuevos países de la región a los cuales llevar esta iniciativa.

B.2. Resultados alcanzados y esperados

B.2.1. Resultados alcanzados a junio 2026

- 35 872 pisos construidos
- 179 360 personas servidas

B.2.2. Resultados esperados a junio 2028

- 500 mil personas servidas en cinco años
- 100 mil niños beneficiados
- 100 mil pisos de concreto en LAC
- al menos 10 países participantes
- al menos 200 mil personas capacitadas en vivienda saludable e higiene
- 100 mil familias servidas
- +100 mil empleos en el sector construcción

Estas intervenciones contribuyen al alcance de distintos Objetivos de Desarrollo Sostenible, entre ellos el fin de la pobreza (ODS 1), salud y bienestar (ODS 3), agua limpia y saneamiento (ODS 6) y alianzas para lograr los objetivos (ODS 17).

Figura B.2. Resultados alcanzados y esperados de la iniciativa. Se mantiene porque sintetiza los principales indicadores y metas.



Fuente: Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe (2025).

B.3. Experiencias familiares

B.3.1 Rancho al Medio, República Dominicana

En Rancho al Medio, San Cristóbal, República Dominicana, Soraini y Yariani juegan en su piso nuevo. Gracias a la iniciativa de 100 mil pisos para jugar, su vida cambió. Sus padres Sylvia y Manuel están felices de ver a sus pequeñas desarrollarse en un espacio limpio y adecuado. “Las niñas ponen una manta y juegan con sus juguetes, mi vida es mucho más sencilla y ahora puedo tener un hogar más limpio”, dice su madre.

B.3.2. Testimonio de Juana

“Antes el piso tenía grietas, se le hizo un hoyo y se estaba dañando todo el piso. Agarraba cemento y tapaba los hoyos, pero siempre se volvían a hacer. Ahora estoy feliz y agradecida porque me hicieron mi piso, gracias a Hábitat está limpio y bien alto.”

—Juana, República Dominicana.

B.3.3. Testimonio de Mariana

Mariana (55 años) es madre soltera de diez hijos, cuatro de ellos mujeres. La raíz de un árbol había roto el poco piso que les quedaba. La lluvia, y la humedad traída por esta, era un problema y la causa de enfermedades. Ahora Mariana se siente agradecida con Dios y con Hábitat por su nuevo piso.

Figura B.3.2. Mariana y su familia en República Dominicana.



Mariana (55 años) es madre soltera de diez hijos, cuatro de ellos mujeres. La raíz de un árbol había roto el poco piso que les quedaba. La lluvia, y la humedad traída por esta, era un problema y la causa de enfermedades. Ahora Mariana se siente agradecida con Dios y con Hábitat por su nuevo piso.
© Hábitat para la Humanidad República Dominicana

Fuente: Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe (2025).

B.4. Articulación para ampliar la iniciativa

Eliminar los pisos de tierra en la región requiere un trabajo colaborativo y progresivo mediante alianzas público-privadas entre diversos actores: empresas privadas, cementeras, gobiernos, bancos, organizaciones no gubernamentales, organismos internacionales, comunidades, universidades, voluntarios y donantes individuales.

Con base en la experiencia en la implementación de esta iniciativa, se ha comprobado que la construcción de pisos se convierte en una oportunidad para explorar nuevas formas de colaboración con aliados estratégicos y desarrollar proyectos adicionales de mejoramiento progresivo de viviendas.

Referencias bibliográficas

Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe. Evaluación de impacto de la iniciativa 100 mil pisos para jugar en República Dominicana. Publicada en octubre de 2024.

Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe. Evaluación cualitativa para medir la contribución de la iniciativa en Nicaragua. Publicada en agosto de 2024.

Hábitat para la Humanidad Latinoamérica y el Caribe. Evaluación cualitativa en Guatemala. Publicada en octubre de 2024.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Intervenciones de representantes del BID en el tercer Foro de Vivienda. Fuente citada en la nota 1 del documento.

Revista Summa. “BID: El 45 % de los hogares de América Latina y Caribe no tiene una vivienda digna”. <https://revistasumma.com/bid-el-45-de-los-hogares-de-america-latina-y-caribe-no-tiene-una-vivienda-digna/>

Banco Interamericano de Desarrollo. “¿Cómo reducir el déficit de vivienda en América Latina y el Caribe con soluciones inclusivas y resilientes?”. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/como-reducir-el-deficit-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe-con-soluciones-inclusivas-y-resilientes/>

FM Láser Catriel. “BID: Casi la mitad de la población en América Latina no tiene acceso a una vivienda digna”. <https://fmlasercatriel.com.ar/2024/07/26/bid-casi-la-mitad-de-la-poblacion-en-america-latina-no-tiene-acceso-a-una-vivienda-digna/>

Hábitat para la Humanidad. Informe de la evaluación de impacto: Iniciativa 100 mil pisos para jugar en Honduras.

Hábitat para la Humanidad. Un piso es resiliencia: Impacto de los pisos de concreto en Latinoamérica y el Caribe.

Hábitat para la Humanidad. Un piso es salud: Impacto de los pisos de concreto en Guatemala.

C. Vulnerabilidad de los asentamientos humanos

Desarrollado por Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción (CIVCO), Escuela de Ingeniería en Construcción, Tecnológico de Costa Rica

En el marco del proyecto de investigación: “Metodología para la caracterización de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en Costa Rica según su tipología. Caso de estudio: Región Cartago.” (2025-2026)

Autores:

Giannina Ortiz Quesada (Autora)

David Hernández Parra (Investigador coordinador)

Ara Villalobos Rodríguez (Investigadora)

Alonso Poveda Montoya (Investigador)

Dagoberto Arias Aguilar (Investigador)

Erick Calderón Acuña (Investigador)

C1. Introducción

En el capítulo 4.1 del informe *Balance y Tendencias del Sector Vivienda* del año 2023, se analizó el impacto del cambio climático sobre las ciudades, viviendas y asentamientos humanos, con énfasis en las viviendas de interés social en Costa Rica. Se abordan conceptos clave, factores de afectación, tendencias globales y acciones de adaptación y mitigación, tanto a nivel internacional como nacional.

El capítulo destacó la urgencia de incorporar la adaptación y mitigación del cambio climático en la planificación urbana y la vivienda, especialmente para los sectores más vulnerables. Se enfatizaba la necesidad de políticas integrales, coordinación institucional y el uso de herramientas técnicas para reducir riesgos y construir ciudades más resilientes.

En dicho análisis, se hizo énfasis en la temática de cambio climático, pero, los asentamientos humanos en Costa Rica presentan otros tipos de amenazas que deben ser analizados.

Para el análisis de este capítulo se deben considerar las siguientes definiciones¹:

¹ Estos conceptos han sido tomados de la (Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina) y el objetivo es mantener una misma línea conceptual.

- **Asentamiento humano:**

Según el enfoque de ONU-Hábitat y CEPAL un asentamiento humano es el lugar donde un grupo de personas establece su residencia y realiza de manera habitual y permanente sus actividades sociales, culturales, políticas y económicas

Este concepto engloba a todas las concentraciones poblacionales, independientemente de su escala, abarcando tanto asentamientos urbanos (ciudades, metrópolis) como rurales (pueblos, caseríos). Implica, además, un proceso continuo de transformación, ocupación y desarrollo del entorno natural mediante la acción humana, comunitaria, estatal o privada.

Desde la perspectiva de ingeniería, la evaluación de amenazas y la gestión del riesgo, un asentamiento humano se define como la manifestación física de una comunidad en un territorio.

Bajo este enfoque sistémico, el asentamiento no abarca únicamente las unidades habitacionales, sino que integra la infraestructura física y de soporte (redes viales, acueductos, infraestructura eléctrica), los equipamientos, los servicios básicos, los espacios públicos y la red de dinámicas socioeconómicas que dan vida a ese espacio. Esta escala es altamente variable y permite tipificar los asentamientos para evaluar correctamente su grado de exposición y vulnerabilidad ante diversos escenarios de riesgo.

- **Amenaza:** Una amenaza se define como un proceso, fenómeno o actividad humana que tiene el potencial de ocasionar muertes, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños a los bienes, pérdida de medios de vida y de servicios, interrupción de la actividad social y económica, o daños ambientales.

Las amenazas se caracterizan por su magnitud o intensidad, frecuencia, duración, área de extensión y velocidad de inicio. Dentro del análisis territorial y de infraestructura, se clasifican generalmente según su origen en tres grandes categorías:

- *Amenazas naturales:* Son aquellas predominantemente asociadas con procesos y fenómenos naturales. Abarcan subcategorías como las geológicas (sismos, tsunamis, erupciones volcánicas), hidrometeorológicas (huracanes, sequías, lluvias extremas) y biológicas (epidemias).
- *Amenazas socionaturales:* Son fenómenos de la naturaleza, pero su ocurrencia o su intensidad y frecuencia están directamente ligadas a la intervención humana y la degradación ambiental (por ejemplo,

deslizamientos desencadenados por la deforestación o inundaciones agravadas por la urbanización sin planificación en las zonas de recarga hídrica).

- *Amenazas antrópicas o tecnológicas*: Son aquellas originadas directamente por las condiciones tecnológicas o industriales, procedimientos peligrosos, fallas en la infraestructura o actividades humanas (por ejemplo, derrames de materiales peligrosos, contaminación industrial o el colapso de una estructura por mal diseño).
- **Vulnerabilidad**: Son las características y circunstancias de una comunidad, infraestructura, sistema o bien que los hacen susceptibles a los efectos dañinos de una amenaza. A diferencia de la amenaza, que representa el factor externo o el peligro potencial, la vulnerabilidad es una condición interna, dinámica y construida por la sociedad a lo largo del tiempo. Desde una perspectiva sistémica y de asentamientos humanos, la vulnerabilidad no es un concepto único, sino que se compone de múltiples dimensiones interrelacionadas:
 - *Vulnerabilidad física*: Se refiere a la susceptibilidad del entorno construido. Incluye la localización de asentamientos en zonas propensas a peligros (laderas inestables, llanuras de inundación) y las deficiencias en la calidad de los materiales, el diseño estructural o el mantenimiento de las edificaciones e infraestructura.
 - *Vulnerabilidad social y económica*: Está vinculada a las características socioeconómicas de la población. Abarca la pobreza, la desigualdad, la falta de acceso a recursos financieros, los bajos niveles educativos y la limitada capacidad de organización comunitaria para anticipar un desastre, sobrevivir a él y recuperarse.
 - *Vulnerabilidad ambiental o ecológica*: Se relaciona con la degradación del entorno natural (como la deforestación o la contaminación de cuencas) que debilita o elimina los servicios ecosistémicos y las barreras protectoras naturales de un territorio.
 - *Vulnerabilidad institucional*: Referida a la fragilidad, ausencia o inoperancia de las instituciones gubernamentales y locales para hacer cumplir las normativas (como los códigos sísmicos o planes reguladores) y gestionar el riesgo de manera efectiva.

- **Riesgo (Riesgo de desastres):** Es la probabilidad de que ocurran consecuencias perjudiciales o pérdidas esperadas (muertes, lesiones, daños a la propiedad, medios de vida, interrupción de la actividad económica o deterioro ambiental) en un período determinado. El riesgo no es el desastre en sí, sino la **posibilidad futura** de que este ocurra.

El riesgo es la probabilidad de que se materialice un desastre (conjunto de daños y pérdidas) como resultado de la relación entre amenazas y vulnerabilidades, de tal manera que suele expresarse, esa relación, de la siguiente manera:

$$\text{Riesgo} = \text{Amenaza} \times \text{Vulnerabilidad}$$

En enfoques más contemporáneos y holísticos, esta función también incorpora la “exposición” y la “capacidad de respuesta” (o resiliencia) del sistema, entendiéndose que, a mayor capacidad de afrontamiento, menor es el riesgo resultante.

C.2. Antecedentes

Los asentamientos humanos enfrentan una serie de problemas relacionados con la exposición a diferentes amenazas, que van desde amenazas naturales, la capacidad de su infraestructura producto de la misma intervención humana, sociales, económicas; y no hay claridad de su vulnerabilidad quedando duda de si éstos se encuentran preparados para las condiciones actuales.

Figura C.1. Avalancha al paso del río Aguas Zarcas por la comunidad del mismo nombre. Nótese la cercanía de las construcciones con el río.



Fuente: Captura de video de Vertical Films, 2023.

En la **Figura C.1** se muestra cómo un evento natural puede potenciar su impacto cuando el desarrollo urbano no toma en consideración las amenazas y la vulnerabilidad presentes en el sitio.

Actualmente, el 50 % de la población mundial vive en ciudades que no necesariamente cuentan con las condiciones adecuadas, y está previsto que esta cifra aumentará al 70 % en 2050. Por esta razón, es importante contar con nuevas herramientas y planteamientos que den poder a los gobiernos locales y a los ciudadanos para incrementar su capacidad para afrontar nuevos desafíos protegiendo a las personas, y a los activos económicos y naturales de nuestros pueblos y ciudades. (ONU-Hábitat, 2024).

Se calcula que el número de personas afectadas por desastres desde 1992 es de unos 4,4 mil millones de personas (lo que equivale a un 64 % de la población mundial) y que el daño económico es de unos 2 trillones de dólares. Sólo durante esta última década, los desastres sumados a la acción del ser humano a nivel mundial han afectado a más de 220 millones de personas y han causado un daño económico de 100 mil millones de dólares cada año.

La Comisión Nacional de Emergencias de Costa Rica, ha valorado los daños y pérdidas en el área de vivienda en ₡ 23.754.000.000,00, según los datos del Sistema de Reportes de Daños, Pérdidas y Propuestas de Atención por Declaratorias de Emergencia Nacional. (CNE, 2024).

Costa Rica por medio del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) ha planteado estrategias de desarrollo para las diferentes regiones del país, mediante la Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada 2020-2050 en Costa Rica (MIDEPLAN, 2020). Sin embargo, el país no cuenta con una metodología que permita caracterizar ni agrupar los asentamientos humanos en cada uno de los polos de desarrollo definidos, considerando elementos como su vulnerabilidad, amenazas, características sociales, económicas, recursos naturales, así como la caracterización del estado de lo que hoy se denomina “trama verde” que corresponde a las áreas verdes naturales dentro del tejido urbano entre otros.

La falta de caracterización de estos asentamientos es fundamental para el análisis de su vulnerabilidad, lo cual ayudará a implementar posteriormente medidas de mitigación requeridas de forma eficiente y estandarizada. Esta caracterización debe incluir a todos los asentamientos.

C.3. Propuesta para la caracterización de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos

El Tecnológico de Costa Rica, por medio de las Escuelas de Ingeniería en Construcción, Ingeniería Forestal, Ingeniería Ambiental, Arquitectura y Urbanismo y el Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción, está ejecutando un proyecto de investigación denominado “Metodología para la caracterización de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en Costa Rica según su tipología. Caso de estudio: Región Cartago”.

El objetivo general de este proyecto es proponer una metodología para la caracterización de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en Costa Rica según su tipología, con el fin de orientar las acciones requeridas para ser resilientes.

Esta metodología permitirá caracterizar los diferentes asentamientos existentes en Costa Rica de una forma clara y objetiva, no sólo por su condición de informalidad, sino por la consideración de su vulnerabilidad. Este ejercicio apoyará la toma de acciones de intervención orientadas a disminuir esa vulnerabilidad, evitando las consecuencias de los eventos hacia los habitantes y reduciendo la inversión posterior que debe hacer la Comisión Nacional de Emergencias.

C.4. De la vulnerabilidad a la resiliencia: la urgencia de clasificar nuestros asentamientos

Costa Rica es un país definido por su riqueza natural, pero también por su alta exposición a amenazas físicas: desde una constante actividad sísmica hasta fenómenos hidrometeorológicos exacerbados por el cambio climático. En este contexto, la planificación territorial y la gestión de riesgos no pueden basarse en la intuición ni en medidas genéricas.

Es aquí donde el planteamiento de un objetivo claro cobra un valor trascendental: *“proponer una metodología para la caracterización de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en Costa Rica según su tipología, con el fin de orientar las acciones requeridas para ser resilientes.”*

Esta frase no es solo un objetivo académico o de investigación; es una hoja de ruta para la supervivencia y el desarrollo sostenible. Su importancia radica en tres pilares fundamentales que transforman la forma en que intervenimos el territorio, que se mencionan a continuación.

C.4.1. La estandarización del diagnóstico (la metodología)

Históricamente, muchas evaluaciones de vulnerabilidad se han realizado de manera fragmentada o reactiva, evaluando los daños después de que ocurre un desastre sin incorporar medidas de prevención ni valorando posibles escenarios.

Proponer una metodología estructurada significa pasar de un enfoque empírico a uno científico y sistémico. Permite a los investigadores, ingenieros y gobiernos locales hablar un mismo idioma. Al contar con un instrumento de medición estandarizado, las municipalidades y los entes de toma de decisiones pueden evaluar las comunidades bajo criterios objetivos y técnicos, eliminando la subjetividad y permitiendo comparar el nivel de riesgo entre diferentes regiones del país de manera justa.

C.4.2. El reconocimiento de la diversidad (según su tipología)

En Costa Rica, el riesgo no se distribuye de manera uniforme porque nuestros asentamientos son profundamente heterogéneos.

No es lo mismo evaluar la vulnerabilidad física y social de:

- Un asentamiento informal ubicado en las laderas inestables de una cuenca urbana.
- Un casco urbano histórico con edificaciones de mampostería no reforzada o adobe.
- Una comunidad costera expuesta a la erosión y al aumento del nivel del mar.
- Un desarrollo habitacional formal que, aunque cuente con diseño estructural, carece de rutas de evacuación o tejido social organizado.

Clasificar los asentamientos por tipologías permite entender que el origen de la vulnerabilidad cambia según el entorno.

La creación de los tipos o tipologías de asentamientos se estructurará a partir del cruce de las siguientes variables metodológicas:

- **Morfología y demografía:** Clasificación por tamaño, extensión territorial, densidad de población y cantidad de viviendas.
- **Capacidad instalada:** Disponibilidad, calidad y cobertura de la infraestructura física (tales como redes de agua, electricidad y vialidad).
- **Límites y entorno:** Delimitación física de los asentamientos, ya sea por barreras naturales (ríos, topografía) o construidas.

- **Exposición y riesgo:** Categorización según su ubicación frente a escenarios de riesgo identificados, cruzando las amenazas latentes con las vulnerabilidades físicas, sociales y ambientales presentes en la comunidad.

C.4.3. El puente hacia la acción (orientar para ser resilientes)

El fin último de caracterizar la vulnerabilidad no es acumular datos ni generar mapas de colores, sino orientar la acción.

Al comprender las debilidades específicas de cada tipología habitacional, los planes reguladores cantonales y las políticas públicas pueden dirigir los recursos casi de manera quirúrgica. Esto se traduce en acciones concretas:

- **Intervenciones de ingeniería:** Como el reforzamiento estructural de viviendas o el desarrollo de obras de mitigación (muros de contención, sistemas de alerta temprana).
- **Intervenciones de planificación:** Reubicación de viviendas en zonas de peligro inminente o restricciones de uso de suelo.
- **Fortalecimiento social:** Programas de educación y organización comunitaria para la respuesta a emergencias.

La **resiliencia**, entendida como la capacidad de un sistema o comunidad para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse de los efectos de un peligro de manera oportuna y eficiente, no surge por decreto. Se construye a partir de decisiones informadas.

A la fecha se han identificado 11 posibles tipos de asentamientos, los cuales deben ser validados:

1. Centralidad Urbana Consolidada Cantonal
2. Centralidad Local Consolidada
3. Crecimiento Urbano Lineal
4. Corredor Logístico
5. Zona Industrial Logística
6. Comunidad Cerrada
7. Asentamiento Informal
8. Asentamiento Informal Emergente

9. Asentamiento Formal Degradado
10. Parcelamiento Agrícola Residencializado
11. Zonas De Protección Especial

Para cada uno de estos asentamientos se han definido dimensiones y componentes, entre ellas:

- Morfología
- Trama Vial: disposición geométrica de calles, avenidas y caminos que estructuran una ciudad
- Parcelario y subdivisión del suelo
- Tipología edificatoria predominante
- Relación lleno/vacío y compacidad
- Funcionalidad
- Densidad constructiva
- Equipamientos y servicios de proximidad
- Espacio Público
- Disponibilidad de espacios abiertos
- Sección vial: aceras, calzada y franjas de seguridad
- Mobiliario, sombra, iluminación y confort ambiental
- Movilidad
- Acceso a transporte público
- Movilidad peatonal (aceras)
- Gestión del automóvil, parqueo y carga

Como trabajo futuro se deben validar estas posibles tipologías y estructurar una guía para su implementación.

C.5. Conclusión

El objetivo propuesto representa un cambio de paradigma vital para la infraestructura y la vivienda en el país. Al establecer una metodología basada en tipologías, se dota al país de una herramienta técnica invaluable que permite a los gobiernos locales e investigadores anticiparse al desastre. En última instancia, entender el cómo y el porqué de la vulnerabilidad de los asentamientos es el mejor camino para diseñar un entorno construido que proteja la vida y las relaciones humanas, y garantice la continuidad de las comunidades.

Referencias Bibliográficas

- Asamblea General de las Naciones Unidas. (2016). *Informe del grupo de trabajo intergubernamental de expertos de composición abierta sobre los indicadores y la terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres* (A/71/644). Naciones Unidas. <https://undocs.org/es/A/71/644>
- Cardona, O. D. (1993). *Evaluación de la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo*. En A. Maskrey (Ed.), *Los desastres no son naturales* (pp. 51-74). La Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina (LA RED).
- Cardona, O. D. (2004). *The Need for Rethinking the Concepts of Vulnerability and Risk from a Holistic Perspective: A Necessary Review and Criticism for Effective Risk Management*. En G. Bankoff, G. Frerks, & D. Hilhorst (Eds.), *Mapping Vulnerability: Disasters, Development and People* (pp. 37-51). Earthscan.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (2012). *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe: Rumbo a una nueva transición urbana*. Naciones Unidas.
- Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC). (2014). *Cambio climático 2014: Impactos, adaptación y vulnerabilidad. Glosario*. Organización Meteorológica Mundial y PNUMA.
- Lavell, A. (2001). *Sobre la gestión del riesgo: Apuntes hacia una definición*. En Biblioteca Virtual en Salud y Desastres (OPS/OMS).
- Maskrey, A. (Comp.). (1993). *Los desastres no son naturales*. Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina (La Red) / Tercer Mundo Editores. <https://www.desenredando.org/public/libros/>
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (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>
- Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres (UN-

DRR). (2017). *Informe del grupo de trabajo intergubernamental de expertos de composición abierta sobre los indicadores y la terminología relacionados con la reducción del riesgo de desastres*. Ginebra: Asamblea General de las Naciones Unidas.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (1996). *Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos*. Documentos de la Conferencia Hábitat II.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2022). *World Cities Report 2022: Envisaging the future of cities*. ONU-Hábitat. <https://unhabitat.org/wcr/2022/>

Wilches-Chaux, G. (1993). *La vulnerabilidad global*. En A. Maskrey (Ed.), *Los desastres no son naturales* (pp. 11-44). La Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en América Latina (LA RED).

anexos



Anexo 1 – Capítulo 3

Anexo 3.1. Condiciones de crédito por entidad autorizada — SFNV, mayo 2026

El anexo describe las condiciones de crédito de las 26 entidades autorizadas del SFNV, organizadas por segmento institucional. Todas las tasas son nominales anuales (TBP = 3,65%, BCCR, mayo 2026), salvo indicación contraria. Para un número reducido de entidades cooperativas y la asociación solidarista, la información pública disponible no incluye todos los parámetros (tasa, plazo, porcentaje de financiamiento); esto se señala explícitamente en cada caso. Las condiciones en dólares se documentan por completitud descriptiva del universo de entidades, pero no forman parte del análisis de barreras del capítulo: están dirigidas a deudores generadores de divisas (Acuerdo SUGEF 3-06) y no representan a la población de referencia de este estudio (hogares en alquiler, con ingresos predominantemente en colones).

A3.1.1 Bancos públicos

A3.1.1.1 Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)

Ofrece BN Vivienda en colones y dólares con financiamiento de hasta el 95% del avalúo (hasta 100% en casos de cancelación de deuda, en colones). En colones: tasa TBP+5,35% nominal (con tasa orientativa inicial de referencia del 8% fija), plazo máximo de 30 años. En dólares: plazo máximo de 20 años; la tasa específica en dólares no está detallada en las fuentes consultadas del BN. Comisión de trámite: 2%, negociable con descuentos del 25–50% para ingresos medios. Los seguros de vida y hogar están incluidos en la cuota mensual. Con una TBP del 3,65%, la tasa efectiva referencial en colones es ~9,00%, la más alta entre las entidades de acceso universal analizadas.

A3.1.1.2 Banco de Costa Rica (BCR)

Dispone de tres productos diferenciados:

- Mi Casa BCR: tasa escalonada en colones (año 1: TBP+2,43%; año 2:

TBP+2,93%; año 3: TBP+3,43%; del cuarto año en adelante: TBP+4,50%), con opción fija a 2 años al 8,25%. Financia hasta el 95% en colones y 85% en dólares, a 30 y 25 años respectivamente.

- **Vivienda Accesible:** tasa TBP+2,00% por todo el plazo (~5,15% referencial), la más baja del mercado entre las opciones de acceso universal. Financia hasta el 95% del avalúo. Solo en colones, hasta 30 años. Requiere que el ingreso familiar no supere ₡1.940.076/mes, techo que coincide con el sexto estrato de ingresos de BANHVI, lo que permite combinar este crédito con el bono clase media (bono crédito o bono prima) del BANHVI.
- **Vivienda Impulso Sostenible:** crédito destinado a construir, remodelar o equipar viviendas con criterios ambientales (paneles solares, sistemas de ahorro de agua, eco-materiales, diseño bioclimático), no a construcción convencional. Tasa fija de 7,81% los primeros 2 años, luego TBP+3,00%. Hasta el 90%, a 30 años, solo en colones.

Nota: durante ExpoConstrucción 2026, el BCR exoneró el pago de avalúo y honorarios legales para los primeros 600 créditos aprobados (La Nación, 16 de marzo de 2026). Esta exoneración tiene carácter temporal.

A3.1.1.3 Banco Popular y de Desarrollo Comunal

Opera tres modalidades con lógicas de acceso diferenciadas:

- **Crédito Tradicional:** disponible en colones y dólares. La tasa del 8,00% al 8,50% fija los primeros 36 meses corresponde a la modalidad en colones; en dólares aplica una tasa distinta según el perfil del cliente: 7,00% anual revisable y ajustable para generadores y no generadores de dólares, o Tasa Prime + 3,50 puntos porcentuales por todo el plazo (Banco Popular, 2021; estructura vigente según sitio institucional consultado en 2026). Financia hasta el 80% en operaciones estándar y hasta el 100% con aval del FAVI. Plazo: 30 años. Monto máximo: \$500.000 (Delfino.cr, 4 de marzo de 2026).
- **FAVI (Fondo de Avaes para Vivienda):** aval parcial de hasta el 20% del avalúo que sustituye la prima de entrada, permitiendo acceder al 100% del financiamiento, en colones. Tasa: TBP+3,00%. Monto máximo: ₡76.200.000 (Banco Popular, 2026). Dirigido específicamente a hogares de clase media: aplica para ingresos familiares entre 2,5 y 7,5 veces el salario mínimo (mayor a ₡674.000/mes), y el valor de la vivienda no puede superar el tope de interés social (Presidencia de la República, 27 de junio de 2019; múltiplo de

salario mínimo tomado de esta fuente histórica).

- FEVI (Fondo Especial de Vivienda): dirigido a familias que no califican para el crédito tradicional por falta de capacidad de pago (no por motivos documentales), con ingreso familiar menor a ₡1.615.932/mes, en colones — techo equivalente a aproximadamente 5 veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la construcción, es decir, el quinto estrato de ingresos de BANHVI (un peldaño por debajo del sexto estrato usado en Vivienda Accesible del BCR) (Presidencia de la República, 27 de junio de 2019; Banco Popular, 2026). Tasa: TBP por todo el plazo, sin margen adicional (piso del 6,5%), a diferencia del resto de líneas de crédito, que sí suman un margen a la TBP; esta ausencia de margen es intencional, ya que el FEVI es un fondo subsidiado con condiciones preferenciales. Financia hasta el 100%. Monto máximo: ₡65.800.000.

A3.1.2 Banca privada

A3.1.2.1 BAC San José (BAC Credomatic)

Entidad autorizada del BANHVI. En colones: tasa fija del 8,00% los primeros 2 años, luego TBP+4,35 puntos porcentuales (pp), con un piso (tasa mínima garantizada) del 8,25%. En dólares: escalonada (7,25% año 1; 8,35% año 2; luego CME SOFR 3M+4,90 pp, con piso del 8%). CME SOFR 3M es la tasa de referencia para créditos en dólares, equivalente en función a la TBP para colones; el margen de 4,90 pp es lo que el banco suma por encima de esa referencia. Plazo: hasta 30 años en colones y 25–30 años en dólares. Los seguros de saldo deudor (cubre la deuda pendiente en caso de fallecimiento) y patrimonial (cubre daños a la vivienda) son obligatorios y por regulación deben sumarse a la tasa nominal para calcular la Tasa de Interés Total Anual (TITA); el indicador oficial que refleja el costo real anual del crédito, no solo el interés.

A3.1.2.2 Scotiabank de Costa Rica (comercialmente DAVIbank)

Desde diciembre de 2025 opera bajo el Grupo Davivienda y se presenta comercialmente como DAVIbank, manteniendo su nombre legal y su condición de entidad autorizada del BANHVI como Scotiabank de Costa Rica S.A. Condiciones Expo-Construcción 2026: tasa fija en colones de 8,00% (2 años) a 8,40% (5 años); en dólares de 7,75% (3 años) a 8,40% (7 años). Financia hasta el 91,5%, con 3 meses de gracia de capital e interés, sin comisión ni gastos legales bajo condiciones de feria.

A3.1.3 Mutuales

Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (que opera comercialmente como “Grupo Mutual”) y MUCAP son las dos mutuales especializadas en financiamiento habitacional, ambas entidades autorizadas activas. Sus condiciones estándar son: tasa fija del 8,50% los primeros 3 años y del 8,95% el resto del plazo. Financiamiento máximo: 90% del avalúo. Plazo: 30 años, solo en colones.

A3.1.4 Cooperativas

Las 13 cooperativas autorizadas activas del SFNV son Coocique R.L., Coopenae R.L., Coopealianza R.L., Coopeuna R.L., Coopesanmarcos R.L., CoopeAnde N.º 1, COOPEMEP R.L., Coopecaja R.L., Coopesparta R.L., Coopejudicial R.L., Coopegrecia R.L., CoopeAnde N.º 7 y Coopeamistad R.L. Todas exigen membresía activa como condición de elegibilidad. Ofrecen hasta el 90% de financiamiento a 30 años, en colones, con tasas competitivas en torno a TBP más un margen: CoopeAnde N.º 1 y N.º 7 ofrece aproximadamente el 7,50% fijo los primeros 3 años, luego variable, en colones; Coopejudicial ofrece hasta el 90% del avalúo, con monto mínimo de ₡500.000, plazo de hasta 30 años y tasa del 8,75% anual, en colones; Coopeuna financia según capacidad de pago, con plazo máximo de 20 años (moneda no especificada en la fuente). Para Coopesparta, Coopegrecia y Coopeamistad, las condiciones específicas de tasa, plazo, moneda y porcentaje de financiamiento no están publicadas de forma completa en sus canales oficiales al momento de este análisis.

La restricción de membresía activa aplica de forma diferenciada. Según la clasificación de SUGEF, existen cooperativas cerradas —limitadas a los trabajadores de una institución o empresa específica, como COOPEMEP, CoopeAnde o Coopejudicial— y cooperativas abiertas, con libre adhesión para el público en general, como Coopenae (la cooperativa más grande del país por activos totales), Coopealianza, Coopeuna, y Coopecaja, que amplió su membresía al sector privado desde 2021 (El Financiero, 2024). Estas últimas aceptan trabajadores independientes que puedan certificar ingresos, por ejemplo mediante orden patronal, constancia salarial o cotización a la CCSS como independiente (Coopenae, 2016; Coopealianza). La exclusión real y transversal afecta específicamente al trabajador informal que no puede certificar ingresos por ningún medio, más que al trabajador independiente o del sector privado no organizado en general.

A3.1.5 Asociaciones solidaristas

ASePANDUIT es la única asociación solidarista autorizada del SFNV. El crédito de vivienda representa el 37% de su cartera total de créditos, frente a un 61% de crédito personal. Su reglamento interno limita la cartera con garantía hipotecaria al 21,5% del total y fija un monto máximo de crédito individual de ₡35.000.000, en colones (tope general de la asociación, no exclusivo de vivienda). No se identificaron tasa, plazo o porcentaje de financiamiento específicos para el producto de vivienda en fuentes públicas.

A3.1.6 Cajas de ahorro y préstamo gremiales

La Caja de ANDE ofrece dos líneas de crédito de vivienda, en colones: Préstamos Intermedios (monto máximo ₡50.000.000, plazo de 22 años, garantía hipotecaria, para compra de lote, mejoras o cancelación de hipoteca) e Hipotecario Monto Mayor (monto máximo ₡100.000.000, plazo de 30 años, para construcción, compra, reconstrucción de al menos el 75% de la vivienda, o cancelación de hipoteca). Ambos financian hasta el 100% del avalúo, con tasa fija durante todo el plazo; el valor numérico de la tasa no está publicado.

A3.1.7 Entidades especializadas

El INVU opera dos modalidades con características únicas dentro del sistema, ambas en colones. El SAP (Sistema de Ahorro y Préstamo) ofrece tasa fija del 7% por todo el plazo y no requiere historial crediticio previo: la capacidad de pago se demuestra mediante el historial de ahorro previo en la entidad. CredINVU opera con tasa fija del 7% los primeros 3 años y del 10% el resto, plazo máximo de 20 años y resolución en hasta 25 días hábiles.

La Fundación Costa Rica-Canadá atiende a comunidades de bajos ingresos y zonas rurales no cubiertas por la banca tradicional. Grupo Financiero Improsa y Banco Cathay complementan el segmento de banca privada con condiciones similares a las descritas: tasas de TBP+3,50% a 5,00% —en colones, dado que TBP es una tasa de referencia exclusiva del mercado en colones—, financiamiento hasta el 80–85% y plazos de 25 a 30 años.

Anexo 2 – Capítulo 6

Se incluyen a continuación las dos entrevistas realizadas a autoridades del sector vivienda para este capítulo, cada una con su propio entrevistador. Los hallazgos ya integrados en las secciones 6.3 y 6.4 se derivan de estos documentos.

Anexo 6.1. Entrevista a autoridades del MIVAH

Entrevistados: Ing. Guillermo Carazo, Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos; e Ing. José David Rodríguez, Viceministro del MIVAH

Entrevistadora: Dania María Chavarría Núñez

Fecha: 28 de julio de 2026, vía Zoom

Objetivo: Recopilar insumos sobre la gestión 2025-2026 del MIVAH: balance entre el plan de gobierno y la gestión real, diagnóstico del funcionamiento del SFNV, viabilidad de reformas institucionales y propuestas de dinamización del sector.

A6.1.1 Del plan de gobierno a la gestión real

El Ministro Carazo reconoció ajustes sustanciales de rumbo frente al plan de gobierno original, enmarcados en un hecho estructural: a noviembre de 2026 se cumplen 40 años del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y, a la fecha de la entrevista, el sector aún no contaba con una ley propia del MIVAH. La administración impulsa un marco regulatorio en la corriente legislativa, con aprobación proyectada entre agosto y octubre de 2026.

A6.1.2 Evolución normativa y financiera

- **Reforma a la Ley de Planificación Urbana:** modifica la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 para diferenciar tres niveles de intervención sobre los planes reguladores, con un esquema de incentivo/sanción para municipalidades sin plan regulador vigente, y trabajo conjunto con IFAM (mesa de 23 planes reguladores) y el ICT (4 planes en la región Atlántica).
- **Reforma al SFNV / Ley 7052:** proyecto de leasing habitacional construido a partir de consultas directas con el sector bancario (4 bancos privados, 2 estatales, 2 mutuales), con una reforma en negociación al doble cobro del impuesto de traspaso en operaciones de leasing.
- **Sostenibilidad financiera — FOSUVI vs. BANHVI:** distinción entre el

Fondo de Subsidios (FOSUVI), que no “quiebra” ante un recorte sino que atiende a menos familias, y BANHVI en su función de intermediación financiera, donde sí existe riesgo real. Tesis central: BANHVI debe consolidarse como banco hipotecario genuino mediante titularizaciones.

A6.1.3 Gestión 2025-2026 y gobernanza

Ante la restricción fiscal, se implementó un flujo presupuestario plurianual en BANHVI, lo que implica una desaceleración de bonos ordinarios individuales en 2026, con recuperación proyectada para 2027. El Ministro preside ahora la Junta Directiva de BANHVI —a diferencia de administraciones anteriores—, con reuniones semanales MIVAH-BANHVI. Frente a los señalamientos de la CGR sobre duplicidades entre MIVAH, BANHVI e INVU, no está en agenda una fusión total de carteras, sino la consolidación de mecanismos de coordinación, dejando abierta a futuro una eventual integración administrativa (no operativa) entre MIVAH e INVU.

A6.1.4 Diagnóstico del SFNV y producción habitacional

Persiste un problema estructural: la asignación de beneficiarios depende en exceso de las empresas desarrolladoras en lugar de partir de demanda estadística objetiva. Se plantea usar SINIRUBE como fuente primaria para orientar la oferta a la demanda real por cantón. Se reconocieron prácticas de manipulación de la elegibilidad al artículo 59, y se propone diversificar instrumentos financieros por estrato (bono-crédito, bono RAM, leasing, tasa fija) para reservar el artículo 59 a la pobreza extrema real.

A6.1.5 Viabilidad de reformas institucionales

Sobre la consulta de si el camino correcto es la fusión total de carteras o la modernización operativa de la Ley 7052, el Ministro fue claro: por ahora no se contempla una fusión total. Recordó el antecedente fallido del proyecto “MINVU” (inspirado en el modelo chileno), atribuido a falta de coordinación política y no a duplicidad funcional real. La viabilidad de fusionar BANHVI depende de si consolida su rol de banco hipotecario pleno; si no lo logra, el Ministro no descarta trasladar la función de administración de FOSUVI a otra institución.

A6.1.6 Propuestas de dinamización

- **Titularizaciones y fondos internacionales:** primera titularización de BANHVI (~USD 100 millones) a colocarse en los próximos tres meses con fon-

dos de pensiones nacionales; se proyectan una segunda, tercera y cuarta emisión (esta última fuera de Costa Rica), con doble etiqueta social y de sostenibilidad.

- **Vivienda estatal y alquiler institucional:** modelo de vivienda estatal/municipal en alquiler inspirado en España, Inglaterra, países nórdicos y Singapur, con un piloto de alquiler con derecho de uso para adultos mayores en gestación con la Municipalidad de Montes de Oca.
- **Bono RAMT:** propuesta de listas de PyMEs constructoras elegibles por cantón, cruzadas con demanda de IMAS y SINIRUBE, con arranque proyectado para 2027.
- **Asentamientos informales:** aproximadamente 600 asentamientos informales mapeados (70 viviendas en promedio cada uno), con tres líneas de intervención: reubicación en zonas de riesgo no habitables, intervención in situ en asentamientos consolidados (La Carpio, Liberia, Puntarenas, Guácimo, Los Cuadros) y regularización individualizada de servicios.

Nota: esta síntesis se elabora a partir del contenido ya validado en las secciones 6.3 y 6.4 del capítulo, con base en la transcripción de la sesión de Zoom del 28 de julio de 2026. Las citas textuales atribuidas al Ministro en el cuerpo del capítulo provienen de las notas de la autora y de la transcripción de la plataforma.

Anexo 6.2. Entrevista al Presidente Ejecutivo del INVU

Entrevistado: Ing. Johnny Leiva Badilla, Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

Entrevistador: Ing. Minor Rodríguez Rojas

Fecha: 17 de julio de 2026

Objetivo: Recopilar insumos sobre la visión de gestión del Presidente Ejecutivo del INVU para el período 2026-2030.

Contexto político: Gestión institucional basada en el diagnóstico sectorial, tomando el Plan de Gobierno del Partido Pueblo Soberano (PPSO) como base conceptual.

A6.2.1 Ejes estratégicos de la gestión (próximos 4 años)

El mandato principal de la Presidencia de la República consiste en “soltar todos los nudos del sistema”. La estrategia institucional se organiza en los siguientes pilares:

- **Visión institucional:** se define contundentemente la visión de un “INVU no constructor”, una institución promotora de vivienda mediante una estrategia financiera para ejecutar proyectos en terrenos propios (algunos ya con diseño y factibilidad avanzados). El SAP (Sistema de Ahorro y Préstamo) se identifica como la mayor fortaleza institucional, con una cartera de clientes que podría dirigirse a una solución habitacional para el sector de ingresos medios. El Plan de Gobierno del Partido Pueblo Soberano se tomó como base de la estrategia, en coordinación con el MIVAH.
- **Reestructuración interna:** se identifica la necesidad de una nueva dirección enfocada exclusivamente en Finanzas y Proyectos, a cargo de los instrumentos financieros para el desarrollo en terrenos propios y del crecimiento del SAP.
- **Alianzas público-privadas:** desarrollo de terrenos y proyectos mediante fondos inmobiliarios, fideicomisos o venta a desarrolladores privados bajo parámetros específicos, conforme a la Ley de Contratación Administrativa.
- **Titulación de tierras:** meta de formalizar 7.000 casos (500 en el primer año, 1.200 en el segundo, incrementando año con año).

A6.2.2. Atención a poblaciones y déficit habitacional

- **Déficit cualitativo:** titulación de tierras y asignación de Bonos RAMT para los casos titulados.
- **Déficit cuantitativo:** proyectos en alianza con recursos del SFNV (artículo 59 del Reglamento de Operaciones de BANHVI) para menores ingresos, y mecanismos financieros con el sector privado (Bono-Crédito) para ingresos medios, aprovechando la demanda del SAP.
- **Asentamientos precarios:** prioridad en el bono colectivo de la finca San Juan, en Pavas, con recursos del SFNV, dado el tamaño del asentamiento y la necesidad de mejorar infraestructura y servicios.
- **Familias de ingresos medios:** proyectos en alianza y mejoras al SAP, replanteado como opción de inversión para jóvenes con enfoque en renta de corto plazo; se creará una unidad de comercialización del SAP para articular alianzas con desarrolladores.

A6.2.3. Planificación urbana y reformas normativas

- **Planes reguladores:** desarrollo de 23 nuevos planes reguladores financiados mediante convenio con INDER e IFAM, proyectando una cobertura del 73 % de los cantones del país.
- **Ordenamiento territorial:** promoción de planes regionales desde el INVU y modificación del Plan GAM (Gran Área Metropolitana).
- **Reformas legales:** modificación del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y de la normativa vigente, para agilizar los procesos de aprobación de planes reguladores.

A6.2.4 Conclusiones analíticas (del entrevistador)

- **Cambio de paradigma en el rol del Estado:** la definición de “INVU no constructor” marca una transición de un modelo ejecutor a uno facilitador, regulador y financiero; su éxito depende de la capacidad técnica de la nueva Dirección de Finanzas y Proyectos y del liderazgo de la Presidencia Ejecutiva.
- **Dependencia crítica de las APP:** al depender el desarrollo de tierras de fondos, fideicomisos y licitaciones vía SICOP, la reactivación de vivienda social e intermedia queda ligada a las dinámicas del mercado privado, lo que exige monitoreo estratégico riguroso de los “parámetros de desarrollo”.

- **Modernización financiera del SAP:** la mejora del SAP busca fortalecer las finanzas del Instituto y dirigirlo hacia soluciones de venta y renta de corto plazo para jóvenes, reconociendo que la propiedad tradicional ya no es la única demanda viable de las nuevas generaciones.
- **Estrategia de regularización del suelo:** la meta de titular 7.000 casos, ligada a los Bonos RAMT, busca dar seguridad jurídica y propiciar mejoras inmediatas de infraestructura mediante fondos del SFNV.
- **Descentralización y desbloqueo del ordenamiento territorial:** la meta de 23 nuevos planes reguladores (73 % de cobertura cantonal, con INDER e IFAM), junto con la reforma al Reglamento de Fraccionamiento y la modificación del Plan GAM, evidencia que la gestión identifica la burocracia normativa como el principal “nudo” que frena la inversión y el desarrollo urbano ordenado.



