



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

PPA
Programa de Posgrado en
Arquitectura

TEC | Tecnológico de Costa Rica

cfia
Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

GESTIONANDO



Balance y Tendencias del Sector Vivienda

Gestión y desafíos en época de cambios

2023

Patrocinan:



GLOBAL





Presentación

Esta investigación presenta un diagnóstico, un estado de situación de los aspectos más relevantes del sector vivienda y asentamientos humanos, identificando algunos aspectos que afectan el desarrollo urbano. El informe busca ser un instrumento de apoyo para el análisis y la planificación de las estrategias, programas y proyectos, para enfrentar los retos y desafíos que tenemos como país.

En este Balance como en ocasiones anteriores, se abordan temas que son fundamentales para el sector habitacional, y por cuarto año consecutivo con el apoyo, esfuerzo y participación de un grupo de actores de diversos sectores, se consigue consolidar un estudio que permite ofrecer datos, indicadores y análisis actualizados.

En el entorno económico internacional y nacional se observa que algunas presiones comienzan a ceder, los indicadores de vivienda reflejan también cambios asociados al financiamiento y datos de construcción para vivienda, además de aspectos como el comportamiento de la distribución de vivienda financiada con el bono familiar de vivienda, así como los cambios experimentados por el sector institucional a cargo de la vivienda en el país, que son de gran importancia para mantenerse funcionando de manera eficaz y eficiente.

En los capítulos de este informe se incorporan temas de gran relevancia tales como: el acceso a compra de vivienda en el mercado costarricense, los impactos del cambio climático en los asentamientos humanos y la vivienda y el análisis de la gestión de la administración actual, presentados de manera que invitan a la reflexión y el debate, ofreciendo como punto de partida información actualizada, cuyo principal propósito es aportar al estudio de la realidad nacional, haciendo hincapié en algunos de los principales desafíos y expectativas que hay para el sector vivienda.

Una vez más, a partir del estudio existe una gran oportunidad para identificar las capacidades de respuesta del sector, con base en el análisis de los temas presentados ante las condiciones que surgen en el contexto internacional y el comportamiento del contexto nacional, desde diversas perspectivas. Sigue siendo relevante y necesario mantener un trabajo continuo de revisión, actualización y mejora de las instituciones del sector, de forma que se pueda afrontar de manera oportuna los retos que tiene el país para seguir contribuyendo en la generación de vivienda adecuada para la población costarricense.

Con el patrocinio de:



Reconocimientos

Equipo de trabajo y colaboradores en elaboración

Grupo de coordinación del proyecto 2023:

Dania Chavarría
Minor Rodríguez
Franklin Solano

Preparación de capítulos:

Capítulo 1.

Contexto macroeconómico y su impacto en el sector vivienda

Autor: José Luis Arce.

Capítulo 2.

Indicadores de vivienda; tendencias y cambios

Autores: Franklin Solano con la colaboración de Jairo Aguilar y María del Mar Solano.

Capítulo 3.

Acceso a compra de vivienda; análisis del mercado residencial costarricense

Autora: Mónica Castillo.

Capítulo 4.

Ciudad y cambio climático; Enfoque sector vivienda y asentamientos humanos

Autores: Alejandro Alfaro, Miguel Artavia, Giannina Ortiz.

Capítulo 5.

Análisis de la Administración 2022 – 2026; a dos años de gestión

Autores: Erick Calderón y Andrea Chaves.

Equipo de edición:

Manuel Morales y Jairo Aguilar.

Diagramación de documento:

María del Mar Soto.

Portada:

Carlos Camacho.

Apoyo logístico:

Maritza Castro.

Agradecimientos

A todas las personas que desde las organizaciones coordinadoras de esta investigación: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, y la Fundación Gestionando Hábitat ORG, trabajaron de manera constante, responsable, ardua y apasionada en el desarrollo de esta investigación.

A los patrocinadores donantes que hacen posible esta cuarta edición del Balance, ellos son: CRDC Global, Hábitat para la Humanidad Internacional Latinoamérica y el Caribe, Grupo Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Asociación Centroamericana de la Vivienda (ACENVI), Grupo Mutual y FCS Capital.

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

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

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

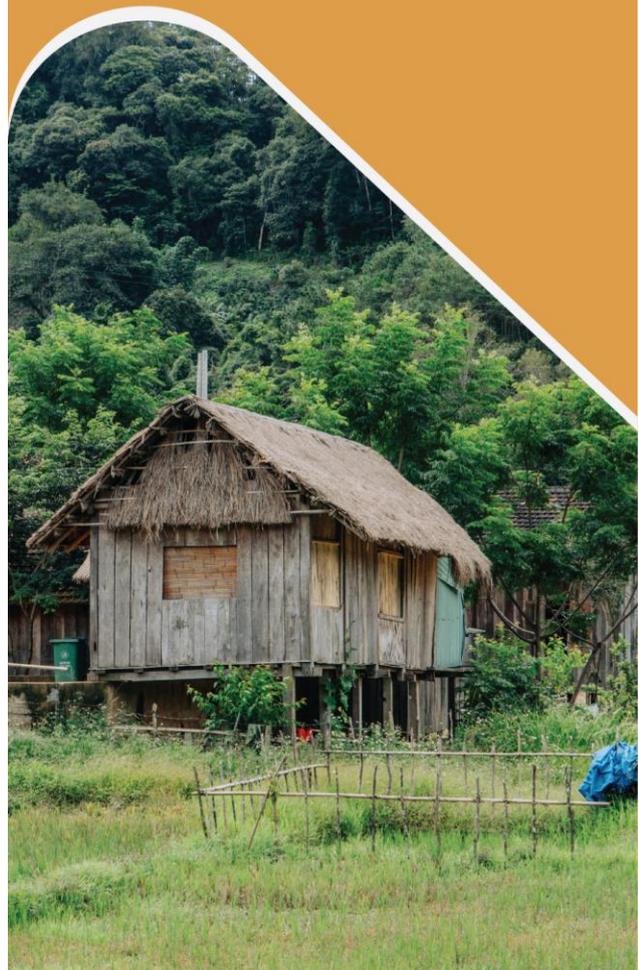
Agradecimiento por el arte de la portada al Arquitecto y Artista Carlos Camacho Murillo.



Siglas y Acrónimos

ALC: América Latina y el Caribe
AI: Asentamientos Informales
BAECS: Bandera Azul Ecológica Construcción Sostenible
BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda
BID: Banco Interamericano de Desarrollo
BM: Banco Mundial
BCCR: Banco Central de Costa Rica
CDB: Convención de las Naciones Unidas sobre Diversidad Biológica
CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
CGR: Contraloría General de la República
CORDEX: Coordinated Regional Climate Downscaling Experiment
CSI: Servicios Climáticos para Inversiones en Infraestructura
DCA: Déficit Cualitativo Alternativo
DH: Déficit Habitacional
DHA: Déficit Habitacional Alternativo
DCT: Déficit Cualitativo Tradicional
DUOT: Desarrollo Urbano Orientado al Transporte
EETID: Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada al 2050
ECMWF: European Centre for Medium-Range Weather Forecasts
ENAH: Encuesta Nacional de Hogares
FIUNA: Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional
FMI: Fondo Monetario Internacional
FONAVI: Fondo Nacional de Vivienda
FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda
GAM: Gran Área Metropolitana
GCM: Modelos de Circulación General
GIRS: Gestión Integral de Residuos Sólidos
GRD y AC: Gestión del Riesgo de Desastres y la Acción Climática
GTCR: Grupo de Trabajo sobre Clima Regional
ICE: Instituto Costarricense de Electricidad
IDHC: Índice de Desarrollo Humano Cantonal
IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social
IMN: Instituto Meteorológico Nacional
INEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos
INGEI: Inventario Nacional de Gases de Efecto Invernadero
INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
IPCC: Intergovernmental Panel on Climate Change
LABEEE: Laboratorio de Eficiencia Energética de Edificaciones
MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio
MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

MITECO: Ministerio para la Transformación Ecológica y el Reto Demográfico
MUVH: Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
NAU: Nueva Agenda Urbana
ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONU: Organización de Naciones Unidas
PBAECS: Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible
PCGIR: Política Centroamericana de Gestión Integrada del Riesgo de Desastres
PEN: Plan Estratégico Nacional 2050
PIEVC: Public Infrastructure Engineering Vulnerability Committee de Ingenieros de Canadá
PNH: Política Nacional del Hábitat 2020 – 2040
PNACC: Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático
PNDU: Plan Nacional de Desarrollo Urbano
POI: Plan Operativo Institucional
PPSD: Partido Progreso Social Democrático
PRC: Planes Reguladores Cantonales
RAMT: Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación de Vivienda
RC: Región Central
RCM: Modelos Climáticos Regionales
SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental
SINAC: Sistema Nacional de Conservación
SNH: Sistema Nacional del Hábitat
TAN: Tasa activa negociada
TEC: Tecnológico de Costa Rica
TSE: Tribunal Supremo de Elecciones
UCR: Universidad de Costa Rica
UFSC: Universidad Federal de Santa Catarina
VID: Vivienda Individual Desocupada
VIO: Vivienda Individual Ocupada
WGBC: World Green Building Council



Índice General

Presentación.....	ii
Reconocimientos.....	iv
Agradecimientos.....	v
Siglas y Acrónimos.....	vi
Índice General.....	viii
Índice de Tablas.....	xiv
Índice de Figuras.....	xvi
Introducción General.....	xix
Capítulo 1 Entorno económico.....	1
Introducción.....	2
1.1. Contexto macroeconómico y su impacto en la construcción de vivienda....	3
1.1.1. Los riesgos inflacionarios a nivel global han sido conjurados y esto ha permitido que empiecen a mejorar las condiciones crediticias en los mercados financieros internacionales.....	3
1.1.2. El tipo de cambio se ajustó en respuesta a shocks y a los espacios de arbitraje de tipos de interés.....	5
1.1.3. Las presiones inflacionarias cedieron notablemente durante el 2023.....	6
1.1.4. Una política monetaria restrictiva, el aumento en los tipos de interés a nivel global y las expectativas de inflación y depreciación condujeron a costos de financiamiento más elevados.....	8
1.1.5. El ajuste en las finanzas gubernamentales empieza a dar señales de agotarse, mientras las restricciones presupuestarias siguen ensañándose contra el gasto social.....	12
1.1.6. Los efectos del shock adverso asociado con el aumento en los precios de las materias primas sobre el crecimiento económico, el ingreso y el mercado de trabajo se han disipado con el paso de los meses.....	15
Conclusión.....	19
Referencias bibliográficas.....	20
Capítulo 2 Indicadores de vivienda.....	21

Introducción	22
2.1. Déficit habitacional	23
2.2 Bonos Familiares de Vivienda	30
2.3 Estadísticas de la construcción	36
2.3 Población y Vivienda: Estimaciones 2022	47
2.5 Asentamientos Informales	51
Conclusiones	58
Referencias bibliográficas:	59
Capítulo 3 Mercado de la vivienda.....	60
Introducción	61
3.1. Posibilidad de Compra de Vivienda en el Mercado Costarricense	62
3.1.1. Caracterización de la Oferta	62
3.2. Condiciones de Financiamiento.....	69
3.3. Programas de financiamiento con subsidio estatal.....	70
3.3.1. Crédito – Bono	70
3.3.2. Bono de Vivienda	71
3.3.3. ¿Cuáles son las condiciones generales para poder optar por el Bono Familiar para la Vivienda?	71
3.3.4 Bono Necesidad Extrema (Artículo 59).....	72
3.3.5 Bono Ordinario	73
3.4. Características de los hogares costarricenses	73
3.5. Cálculo de compra de vivienda por decil	75
3.5.1. Vivienda asequible	75
3.6. Brecha de Vivienda	78
Conclusiones	81
Referencias bibliográficas	82

Capítulo 4 Ciudad y cambio climático.....	83
Introducción.....	84
4.1. Ciudad y cambio climático.....	86
4.1.1. ¿Qué es el cambio climático?.....	86
4.1.2. <i>Objetivos de desarrollo sostenible</i>	87
4.1.3. <i>Adaptación al cambio climático</i>	87
4.2. Afectación en las ciudades y asentamientos humanos.....	87
4.2.1. <i>Precipitación</i>	88
4.2.2. <i>Temperatura</i>	89
4.2.3. <i>Humedad relativa</i>	90
4.2.3. <i>Afectaciones en salud - Vivienda saludable</i>	90
4.3. Análisis de nuestro entorno.....	91
4.3.1. <i>Resiliencia climática en la vivienda informal de América Latina y el Caribe</i> ...	91
4.3.2. <i>Sector construcción de Costa Rica y Cambio Climático</i>	95
4.3.3. <i>Planificación del territorio</i>	96
4.3.4. <i>Condición de las viviendas existentes</i>	97
4.3.5. <i>Estado físico de las viviendas</i>	99
4.3.6. <i>Afectaciones en viviendas por variables ambientales y desastres de origen natural</i>	100
4.4. Buenas prácticas y casos de éxito.....	101
4.4.1. <i>Colectividad Por El Clima, Paris, Francia</i>	101
4.4.2. <i>Corredores Verdes, Medellín, Colombia</i>	102
4.4.3. <i>Proyectos en Costa Rica</i>	103
4.4.3.1. <i>Proyecto Condominio Jacaranda. Condominio Vertical de Interés Social</i>	103
4.4.3.2. <i>BANVHI – Bandera Azul (BAECS)</i>	103
4.4.2. <i>Aplicación de la metodología MERCI-CR</i>	103
4.5. Construcción de una línea base para el seguimiento.....	104

Conclusiones	108
Recomendaciones	109
Referencias bibliográficas	110
Capítulo 5 Análisis de la Administración 2022 - 2026: a dos años de gestión	113
Introducción	114
5.1. Entorno sobre Políticas y Estrategias	115
5.1.1. Política Nacional del Hábitat	115
5.1.2. Plan Estratégico Nacional 2050	116
5.2. Enfoque sobre Vivienda y Asentamientos Humanos PSD	119
5.2.1. Programa de gobierno	119
5.2.2. Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026	121
5.2.3. Proyectos y acciones vigentes del Sector	126
5.2.3.1. Proyectos de Ley	126
5.2.3.2. Planes reguladores	127
5.2.3.3. Ley de Vivienda Municipal	128
5.2.3.4. Ventanillas de Bono de Vivienda	129
5.2.3.5. Desalojos	130
5.2.3.6. Ciudad Gobierno	130
5.3. Situación del estado de intervenciones públicas por instituciones del Sector	131
5.3.1. INVU	131
5.3.1.1. Titulación de Terrenos INVU	131
5.3.1.2. Plan Nacional de Desarrollo Urbano	132
5.3.2. MIVAH	133
5.3.2.1. Estrategia MiBarrio	133
5.3.2.1. Programa piloto de intervención de nodos de integración modal de transporte ..	134
5.3.3. Banhvi	134

Conclusión.....	137
<i>Reflexiones respecto a la gestión 2022-2024</i>	137
Recomendaciones para los dos próximos años	138
Referencias bibliográficas	141
Referencias de Imágenes.....	145
Anexos	146
Anexo 1- Capítulo 2.....	147
<i>A1.1. Viviendas construidas 2014 – 2023 por cantones y porcentaje respecto a la VIO 2011</i>	147
Anexo 2- Capítulo 3.....	149
<i>A2.1 Programa de Crédito del BCR: Vivienda Accesible</i>	149
<i>A2.3. Grupo Mutual: Crédito Clase media</i>	149
<i>A2.3. MUCAP (Bono Ordinario y Crédito – Programa de Ingresos Medios – Bono Diferido)</i>	150

Índice de Tablas

Tabla 2.1 Costa Rica: Déficit Habitacional 2019 - 2023	24
Tabla 2.2. Costa Rica: Déficit Habitacional Alternativo, por Regiones 2023	27
Tabla 2.3. Costa Rica: Cobertura agua potable y electricidad 2023	29
Tabla 2.4. Costa Rica: Cantidad de viviendas 2022 y Bonos Familiares de Vivienda entregados al 2023	30
Tabla 2.5. Costa Rica: Población, VIO, Déficit Habitacional, AI por Región	32
Tabla 2.6. Costa Rica: Bonos Familiares de Vivienda por Programa y Región 2014-2023 ..	33
Tabla 2.7. Costa Rica: Permisos de construcción residencial, cantidad y área en m ² 2014 - 2023	37
Tabla 2.8. Cantones con mayor porcentaje de construcción de viviendas 2014 – 2023 respecto a la VIO 2011	39
Tabla 2.9. Cantidad de distritos por porcentaje de VID, 2022.....	48
Tabla 2.10. Distritos con mayor porcentaje de VID, 2022	48
Tabla 2.11. Costa Rica Población y Vivienda 2011 y 2022	49
Tabla 2.12. Distritos con mayor crecimiento de la VIO 2011 - 2022	50
Tabla 2.13. Asentamientos Informales, hogares y población, por fecha de creación	52
Tabla 2.14. Asentamientos Informales, hogares y población, por cantidad de hogares	53
Tabla 2.15. 20 cantones con mayor población y vivienda en AI.....	54
Tabla 2.16. Distritos con mayor cantidad de población en AI.....	57
Tabla 3.1. Clasificación de los proyectos según ubicación, tipo, precio más bajo y tamaño	64
Tabla 3.2. Clasificación de los proyectos según ubicación y rango de precios para vivienda de más bajo valor.....	68
Tabla 3.3. Condiciones de Crédito en Colones de Bancos Públicos y Privados en la Expoconstrucción y Vivienda 2023	69
Tabla 3.4. Condiciones de Crédito en Dólares de Bancos Públicos y Privados en la Expoconstrucción y Vivienda 2023	70
Tabla 3.5. Costa Rica. Principales características de los hogares. Por decil de ingreso per cápita del hogar 2023	71
Tabla 3.6. Cantidad de Bonos de Vivienda y erogación total de dinero por el BANHVI. Entre 01/01/2016 al 27/10/2021	72
Tabla 3.7. Ingresos familiares y monto de BFV (2023)	73

Tabla 3.8. Principales características de los hogares. Por decil de ingreso per cápita del hogar Según región de planificación, 1/7/2023.....	74
Tabla 3.9. Vivienda Accesible, según tamaño, tipo y ubicación	76
Tabla 3.10. Vivienda Accesible para familias, y requerimientos para financiamiento. Crédito sin Prima 2023	78
Tabla 3.11. Vivienda Accesible para familias, y requerimientos para financiamiento. Crédito con prima del 10%, 2023	78
Tabla 3.12. Opciones de acceso a financiamiento para vivienda. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Sin PRIMA) año 2023.....	79
Tabla 3.13. Opciones de acceso a financiamiento para vivienda. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Sin prima y bono diferido) año 2023.....	79
Tabla 3.14. Opciones de acceso a financiamiento para vivienda. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Con PRIMA) año 2023	80
Tabla 3.15. Cuadro 3.15 Deciles con acceso a financiamiento para vivienda, según Región de Planificación. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Con y sin PRIMA) año 2023	80
Tabla 4.1. Estado físico de las viviendas	99
Tabla 4.2. Calificación de las viviendas.....	100
Tabla 4.3. Desastres ocurridos en Costa Rica. Periodo 1968-2019	100
Tabla 4.4. Impactos esperados por el cambio climático en los asentamientos humanos y propuesta de seguimiento.....	105
Tabla 5.1. Sector Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos	117
Tabla 5.2. Intervenciones públicas según EETID vs acciones realizadas en el sector	118
Tabla 5.3. Contraposición de metas de gobierno o acciones llevadas a cabo.....	121
Tabla 5.4. Metas en PNDIP 2023-2026.....	123
Tabla 5.5. Intervenciones Públicas Sector Vivienda, Hábitat y Territorio	124
Tabla 6.1. Anexo - Cantidad de viviendas construidas 2014 – 2023 por cantones y porcentaje respecto a la VIO 2011	147

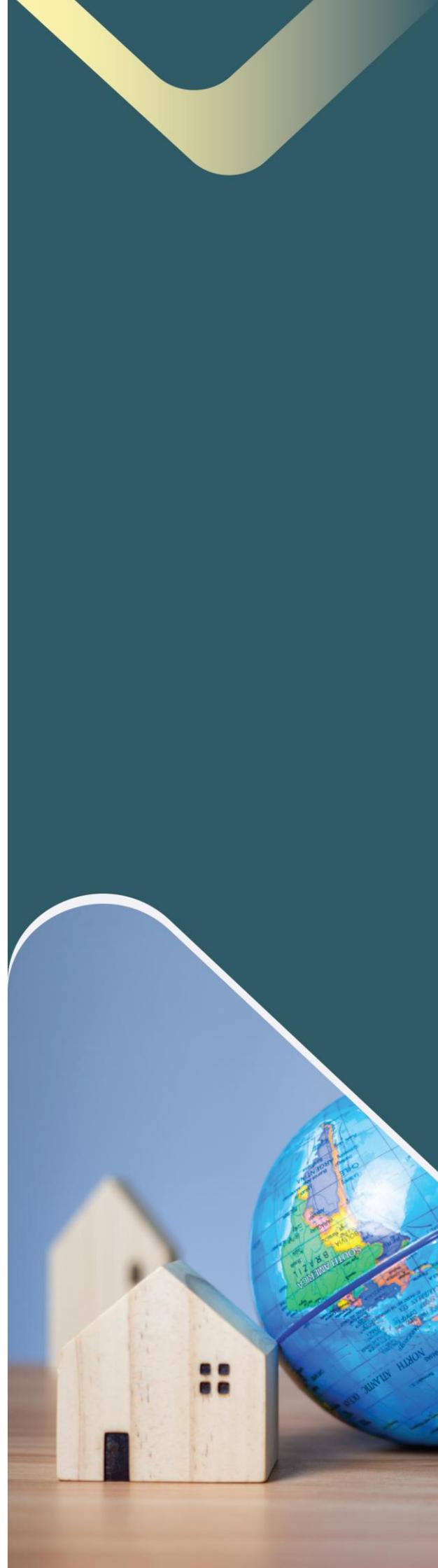
Índice de Figuras

Figura 1.1. Contexto macroeconómico y desempeño del sector vivienda.....	2
Figura 1.2. Índice de precios de petróleo y otras materias primas (Índice 2012=100)	4
Figura 1.3. Índice de precios de materias primas metálicas (Índice 2012=100)	4
Figura 1.4. Tipo de cambio nominal e índice de tipo de cambio efectivo real multilateral (Colones por US\$ e Índice base 2017=100).....	5
Figura 1.5. Expectativas de inflación a 12 meses según la encuesta que realiza mensualmente el BCCR y los precios de activos financieros en los mercados secundarios (Variación anual % de los precios al consumidor)	7
Figura 1.6. Índice de precios de insumos de la construcción según tipo de construcción (Índice base 2014=100)	7
Figura 1.7. Índice de precios de insumos de la construcción (Variación trimestral anualizada %)... ..	8
Figura 1.8. Tasa de Política Monetaria (Interés anual %)	9
Figura 1.9. Tasas pasivas (depósitos) en moneda local en el sistema financiero (Interés anual %).....	9
Figura 1.10. Tasas pasivas (depósitos) en moneda extranjera en el sistema financiero (Interés anual %).....	10
Figura 1.11. Tasa activa y pasiva promedio en moneda local en el sistema financiero (Interés anual %).....	10
Figura 1.12. Tasa activa y pasiva promedio en moneda extranjera en el sistema financiero (Interés anual %).....	11
Figura 1.13. Resultado primario, financiero y ahorro corriente del Gobierno Central (Como % del PIB)	12
Figura 1.14. Gastos presupuestados y ejecutados del Banco Hipotecario de la Vivienda (Como % del PIB)	14
Figura 1.15. Fuerza de trabajo, ocupados y desocupados (En miles de personas. Trimestres móviles terminados en el mes indicado).....	17
Figura 1.16. Ingreso promedio en el empleo principal (Índice Dic-19=100)	18
Figura 2.1. Costa Rica: Hogares y Vivienda Individual Ocupada 2010 - 2023	25
Figura 2.2. Cantidad de viviendas en Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo y porcentaje respecto al total de viviendas del país 2010-2023	26

Figura 2.3. Bonos Familiares de Vivienda 2017 -2023	31
Figura 2.4. Construcción de vivienda y BFV 2014 - 2023.....	34
Figura 2.5. Promedio cantidad de BFV entregados por región según periodos: 2014 - 2021 y 2022 -2023.....	35
Figura 2.6. Costa Rica: Distribución histórica de los BFV, totales y RAMT 1987 - 2023	36
Figura 2.7. Costa Rica: Permisos de construcción residencial y BFV por año 2014-2023... 38	
Figura 2.8. Vivienda Individual Desocupada distribución porcentual.....	40
Figura 2.9. Construcción de vivienda 2014 - 2023, por grupos de área	41
Figura 2.10. Construcción de vivienda 2014 - 2023 por grupos de área reclasificados	43
Figura 2.11. Porcentaje de viviendas construidas en 2014 - 2023 respecto a la VIO, según cantón	44
Figura 2.12. Porcentaje de viviendas construidas 2014 – 2023 respecto a la VIO 2011	46
Figura 2.13. Construcción de viviendas por distritos y porcentaje de los BFV	47
Figura 2.14. Distritos con 10% o más de su población en Asentamientos Informales.....	56
Figura 3.1. Cantidad de Proyectos por provincia	62
Figura 3.2. Proyectos en Venta por Provincia.....	63
Figura 3.3. Tipo de proyecto (Vertical/Horizontal)	63
Figura 3.4. Precio más bajo en cada sector casa y apartamento	66
Figura 3.5. Tamaño de las viviendas según sector y tipo	66
Figura 3.6. Precio menor de la vivienda (%)	67
Figura 3.7. Precio menor de la vivienda (%)	67
Figura 3.8. Precio menor de la vivienda (%)	77
Figura 4.1. Resumen de los impactos esperados por el cambio climático, adaptación de lo expuesto en la Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático	84
Figura 4.2. Las ciudades en relación con los actuales peligros del cambio climático.	88
Figura 4.3. Cambios relativos en la precipitación para el periodo 2090-2100 respecto a 1980-1999.....	89

Figura 4.4. Anomalía de la temperatura del aire en superficie para 2023 en relación con el promedio del período de referencia 1991-2020.....	90
Figura 4.5. Países con vulnerabilidad a dos o más amenazas naturales con potencial de provocar pérdidas nacionales importantes	91
Figura 4.6. Proyección de temperatura 2011-2100 en Costa Rica	92
Figura 4.7. Variación de la temperatura media ante un escenario de cambio climático. Comparación entre el periodo 1961-1990 y el periodo 2081-2100.....	93
Figura 4.8. Escenarios de cambio climático para la precipitación. Tasa de cambio (%) comparando el promedio de LB (período 1961-1990) contra el promedio del período (2071-2100).....	94
Figura 4.9. Proyección de la variación de la precipitación para el año 2100 en diferentes regiones del país.....	94
Figura .4.10. Lluvias extremas anegaron 450 casas en El Guarco, dañaron tuberías, postes y socavaron puente.....	95
Figura 4.11. Histórico Total de Emisiones según año de reporte (Gg de CO2e) 1990-2017	96
Figura 4.12. Opinión del entrevistado acerca de las oportunidades de empleo	98
Figura 4.13. Condición de la vivienda en Costa Rica-percepción de la temperatura	99
Figura 4.14. Desastres en viviendas, periodo 1968-2019.....	101
Figura 4.15. Datos de amenazas, daños y datos meteorológicos	106
Figura 5.1. Organización sectorial 2022-2026	122
Figura 6.1. Anexo - Crédito de vivienda.....	149

Introducción General



Este Balance y Tendencias del Sector correspondiente al año 2023, aborda diversos aspectos relacionados con el sector urbano, vivienda y asentamientos humanos con mayor claridad sobre los retos y desafíos que tenemos como país en el sector, luego de tres años de la crisis global producto de la pandemia del COVID-19, y después de una serie de eventos a nivel nacional e internacional, que impactaron fuertemente a la sociedad en general. A lo largo de los diferentes capítulos que componen el informe se pueden encontrar datos diversos que permiten comprender el panorama del sector al cerrar el año 2023.

De acuerdo con el contexto macroeconómico (capítulo 1) las condiciones financieras han empezado a mejorar en el 2024 en los mercados de capital internacionales, reflejado en menores tasas de interés y rendimientos de activos financieros en mercados de capital mundiales, lo cual reduce los costos de la financiación para empresas y hogares. En el país las condiciones de acceso al crédito se deterioraron durante el 2022 y el 2023 producto de las expectativas inflacionarias, los aumentos en los tipos de interés externos y la política monetaria restrictiva adoptada por el Banco Central de Costa Rica (aumento en la Tasa de Política Monetaria). Durante el 2023 el crédito para uso residencial representa una porción significativa del crédito total, pero en términos nominales, durante el 2023, el crédito para vivienda en el sistema financiero costarricense cayó -1,3%. En el 2023 la mano de obra en

la actividad de la construcción aumentó 7,2%.

En el capítulo 2, de acuerdo a los indicadores de vivienda se mantiene el comportamiento del déficit (calculado de manera tradicional) experimentado en los últimos años, caracterizado por una leve tendencia hacia la baja, siendo muy similar al del año 2022. El déficit de vivienda, calculado de una manera alternativa, ofrece otro panorama, abarca 770.830 unidades. La cantidad de viviendas nuevas que requiere el país ascienden a casi 150.000 unidades. Del total de viviendas individuales ocupadas en el país al año 2023 (1.778.254 de unidades), aproximadamente una quinta parte de ellas se ha construido con financiamiento otorgado por el Estado, por medio de los 421.014 bonos familiares de vivienda (BFV) entregados por el BANHVI. Para el año 2023 al igual que en 2022 se experimenta una reducción de BFV, mostrando una tasa negativa de 36% desde el año 2021 al 2023. La Región Central concentra el 62% de la población y de la vivienda, sin embargo, en la última década, solo ha recibido el 20% del total de BFV distribuidos en todo el territorio nacional. El país cuenta con 576 precarios (más 60.000 familias), en 34 de los distritos, un 10% de su población vive en estos asentamientos informales. Brindar soluciones de vivienda adecuada a la población, no debe ser el único fin sino también de generar empleos, directos e indirectos gracias a la actividad de construcción.



En cuanto al capítulo 3, se analiza el acceso a compra de vivienda en el mercado residencial costarricense y las posibilidades de los hogares para adquirir una solución de vivienda, valorando por una parte las condiciones de la oferta y, por la otra, los ingresos de los hogares, para de esta forma determinar las posibilidades reales. Al recopilar los datos de los proyectos residenciales tramitados ante el CFIA entre el 2021 y el 2023, se identifican 288 proyectos, de los cuales solo 203 están en venta, de acuerdo con la información obtenida para el estudio, ubicándose el apartamento con menor precio de venta en Alajuela en \$71.000, con un tamaño de 52 m², seguido por Heredia en \$78.000 con un tamaño de 45 m². Los precios mínimos más altos tanto en vivienda vertical (apartamentos) como horizontal (casa), se presentan en las provincias de Puntarenas y Guanacaste. Al considerar sólo la vivienda de menor precio de cada proyecto, sólo el 3% de los proyectos ofrece soluciones de menos de \$75.000 y contrastando los precios de la oferta de vivienda, con los hogares agrupados por deciles, según datos del INEC (ENAHO, 2023), prácticamente los primeros 7 deciles quedan fuera del mercado de vivienda, ya que el 90% de las soluciones solo pueden ser accesibles para un 30% de los hogares.

En el capítulo 4 se analizan los posibles impactos del cambio climático sobre las ciudades y especialmente sobre las viviendas y los asentamientos humanos, con énfasis sobre las viviendas de interés social.

Se revisan los conceptos más importantes asociados al cambio climático, los factores que afectan, las tendencias mundiales, así como qué se está haciendo y qué se puede hacer en Costa Rica para adaptarse a esta realidad. Se hace un repaso de las políticas, guías y otros documentos que se consideran importantes para la gestión del riesgo y acciones para la adaptación al cambio climático. Comprender el cambio climático y su impacto en las ciudades, viviendas y asentamientos humanos, obliga a incorporar un amplio conjunto de estrategias que se orientan a reducir o evitar potenciales impactos que se derivan de los efectos del cambio climático. En el entorno nacional, tanto a nivel de la vivienda como del territorio, se considera fundamental atender los aspectos ambientales, sociales, y económicos, junto con aquellos vinculados específicamente al entorno natural. En relación con las viviendas de interés social, aspectos como la falta de empleo en familias de escasos recursos las pone en una posición de desventaja para poder atender y acceder a soluciones de adaptación de sus viviendas ante el cambio climático. El cambio climático es un fenómeno real que no se puede detener, pero que si es posible en la actualidad reducir su impacto y tratar de mitigarlo.

Para concluir con el informe en el capítulo 5 se realiza un análisis de la administración 2022 – 2026, partiendo del panorama que deja la Administración anterior (2018 – 2022), sobre políticas y planes nacionales vinculados a la vivienda y los



asentamientos humanos que fue reestructurado por medio de la Política Nacional del Hábitat 2020 - 2040 (PNH) que hasta el 2023 logra su oficialización. En el tema de mejoramiento de barrios este se asume por la propuesta del programa Mi Barrio, también se editó la Guía Modelo de Eco barrios y se brindó continuidad a los Bonos Colectivos que se habían iniciado en la administración anterior. No ha sido lograda la meta de legalización de tierras. El sector vivienda representa solo un 0,93% del total estimado para cumplir con nueve intervenciones públicas que se proponen para la administración Chaves. Existe poco avance en estrategias y acciones para la gestión de proyectos en terrenos del

Estado propiedad del INVU, IMAS y el BANHVI, así mismo para la atención de asentamientos precarios. La acción iniciada del Proyecto de Ley Mi hábitat para reestructurar las principales instituciones públicas del Sector no ha tenido continuidad, únicamente se unificó la jerarquía del INVU con el Ministerio de Vivienda, pero la Ministra de Vivienda, por primera vez en la existencia del SFNV no asumió la Presidencia de la Junta Directiva del BANHVI, lo que puede significar no ejercer el liderazgo en la asignación de los recursos para la ejecución de los proyectos.

Capítulo 1

Entorno económico

José Luis Arce

1



Introducción

El objetivo de esta sección del informe es caracterizar y analizar la coyuntura macroeconómica y financiera – local e internacional – colocando el énfasis en aquellos aspectos que son más relevantes a la hora de explicar el comportamiento de la construcción de vivienda. Las condiciones macroeconómicas y financieras condicionan el desempeño de las diferentes actividades productivas, y lo mismo sucede, evidentemente, en el caso de la construcción de vivienda.

Estos rasgos o elementos del contexto macroeconómico y financiero permiten determinar, en este sentido, diversos aspectos de la construcción de vivienda y del mercado inmobiliarios asociado como, por ejemplo, la demanda por estos activos, las condiciones de financiación y, por supuesto, aspectos de oferta, como es el caso de los costos vinculados con estas edificaciones.

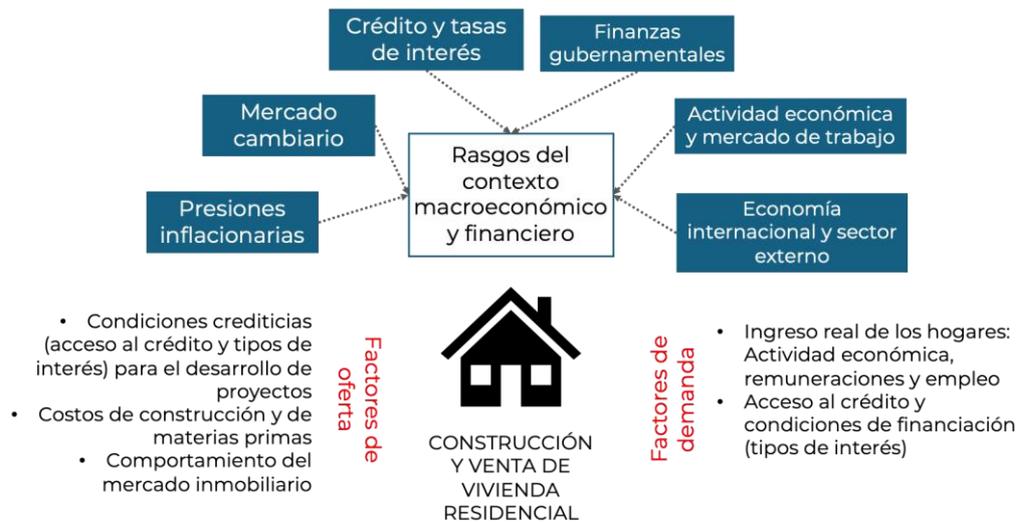


Figura 1.1. Contexto macroeconómico y desempeño del sector vivienda

Fuente: Elaboración propia.

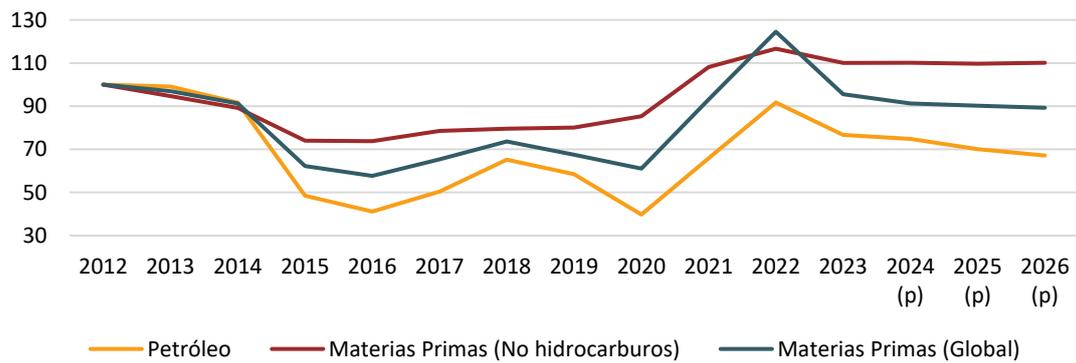
1.1. Contexto macroeconómico y su impacto en la construcción de vivienda

1.1.1. Los riesgos inflacionarios a nivel global han sido conjurados y esto ha permitido que empiecen a mejorar las condiciones crediticias en los mercados financieros internacionales

Desde la perspectiva externa, los principales rasgos del 2023 y los primeros seis meses del 2024, pueden resumirse en:

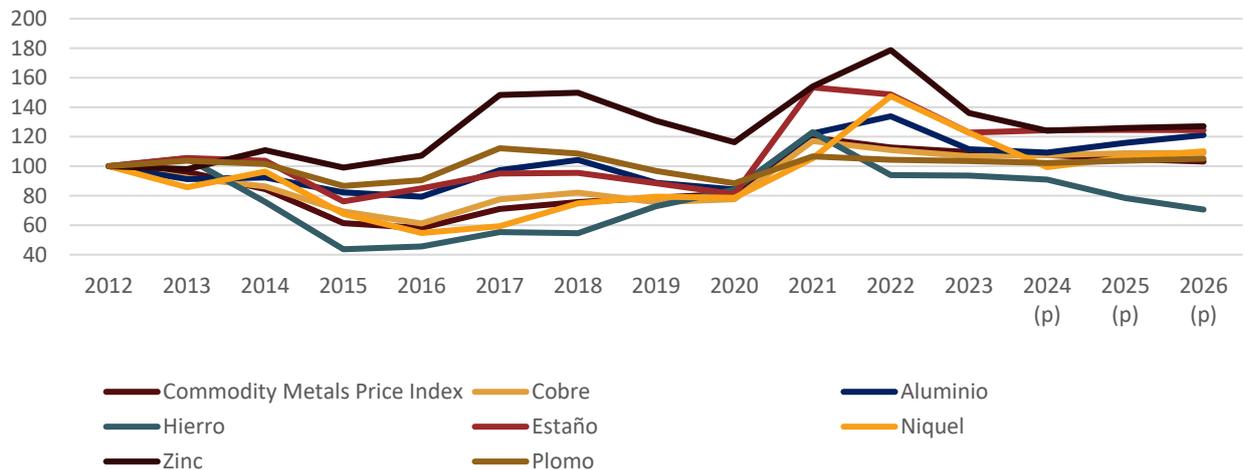
- i. Luego de repuntar notablemente durante el 2021 y, particularmente, durante el primer semestre 2022, el ritmo inflacionario externo y las presiones alcistas sobre las cotizaciones en los mercados internacionales de las principales materias primas se moderaron o, incluso, se revirtieron desde la segunda mitad del 2022. De esta forma, durante el 2023 se observó, a nivel global, una moderación paulatina, pero constante, en el ritmo de crecimiento del nivel general de precios.
- ii. En un contexto en que los riesgos inflacionarios cada vez más se consideran conjurados, la postura monetaria de los bancos centrales – que con el alza en el ritmo de crecimiento de los precios se tornó muy restrictiva – empieza a replantearse, flexibilizándose en búsqueda de neutralidad; es decir, una situación en la que la política monetaria no es contractiva (cuando hay presiones inflacionarias) ni expansiva (ante condiciones recesivas).
- iii. En este contexto, las condiciones financieras han empezado a mejorar, lo que se refleja en menores tipos de interés y rendimientos de activos financieros en los mercados de capital mundiales, lo que reduce los costos de la financiación para empresas y hogares, lo que presumiblemente es un elemento que favorece el crecimiento de la demanda y de la actividad económica.
- iv. El abatimiento de las presiones inflacionarias se da en un contexto en el que, si bien las políticas monetarias se tornaron muy restrictivas prácticamente a nivel planetario, esto no ha significado una reducción significativa en el crecimiento económico o de la demanda a nivel global

Figura 1.2. Índice de precios de petróleo y otras materias primas (Índice 2012=100)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Fondo Monetario Internacional (World Economic Outlook de julio 2024).

Figura 1.3. Índice de precios de materias primas metálicas (Índice 2012=100)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Fondo Monetario Internacional (World Economic Outlook de julio 2024).

Luego de aumentar fuertemente, en el año 2023 los precios de las principales materias primas a nivel global declinaron poco más de -23%, mientras que el petróleo lo hizo en alrededor de -16%.¹

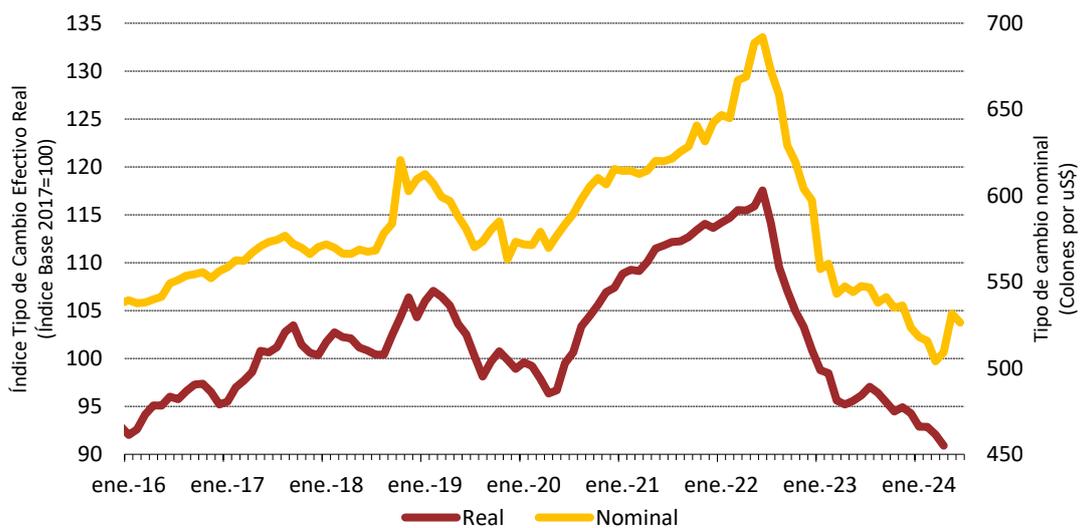
¹ Entre 2021 y 2022, los precios de las principales materias primas sufrieron aumentos considerables, en el caso del índice general de estas, los productos básicos minerales, el petróleo y el hierro, las variaciones acumuladas en esos 24 meses fueron de: 104%, 39%, 131% y 12%, respectivamente. Para luego declinar, sin volver a los niveles de partida a finales de 2020, alrededor de -27%, -4%, -18% y -3%, entre 2022 y 2024, de nuevo respectivamente.

Las menores presiones inflacionarias a nivel global han continuado estando presentes durante la primera mitad de 2024, y se espera que este comportamiento continúe durante los siguientes meses como resultado de mayor estabilidad en los mercados de materias primas y la consolidación del proceso de ajuste monetario iniciado meses atrás, con el fin de conjurar los riesgos asociados con el aumento en el nivel general de precios.

1.1.2. El tipo de cambio se ajustó en respuesta a shocks y a los espacios de arbitraje de tipos de interés

El comportamiento del mercado cambiario en los últimos 60 meses ha estado determinado fundamentalmente por los efectos de fenómenos que afectaron la oferta y la demanda de divisas y que se reflejaron, como sucede en un arreglo cambiario flexible, en el precio del dólar estadounidense frente al colón; pero esto, claro está, acompañado de la participación de la autoridad monetaria en el mercado mitigando la volatilidad y favoreciendo un ajuste más ordenado.

Figura 1.4. Tipo de cambio nominal e índice de tipo de cambio efectivo real multilateral (Colones por US\$ e Índice base 2017=100)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024.

El colón recuperó el valor frente al dólar estadounidense, y el tipo de cambio pasó de casi 700 colones por US\$ en junio de 2022 a alrededor de 524 colones por US\$ a finales de julio de 2024, lo que implica una apreciación nominal de poco más de 24%, en menos de 24 meses.

En el 2023, específicamente, el tipo de cambio del colón costarricense cayó alrededor de -12,4%, pasando ese importante precio de 597,34 colones por US\$ a finales de diciembre de 2022 a 523,46 en diciembre de 2023². Durante el primer semestre de 2024, la moneda local continuó fortaleciéndose hasta el mes de marzo, aproximadamente, período durante el que se apreció en casi 4%, para luego depreciarse de manera ordenada 4% durante los meses comprendidos entre abril y julio, de manera que el precio del dólar estadounidense cerró al final de ese último mes en alrededor de 523,84 colones.

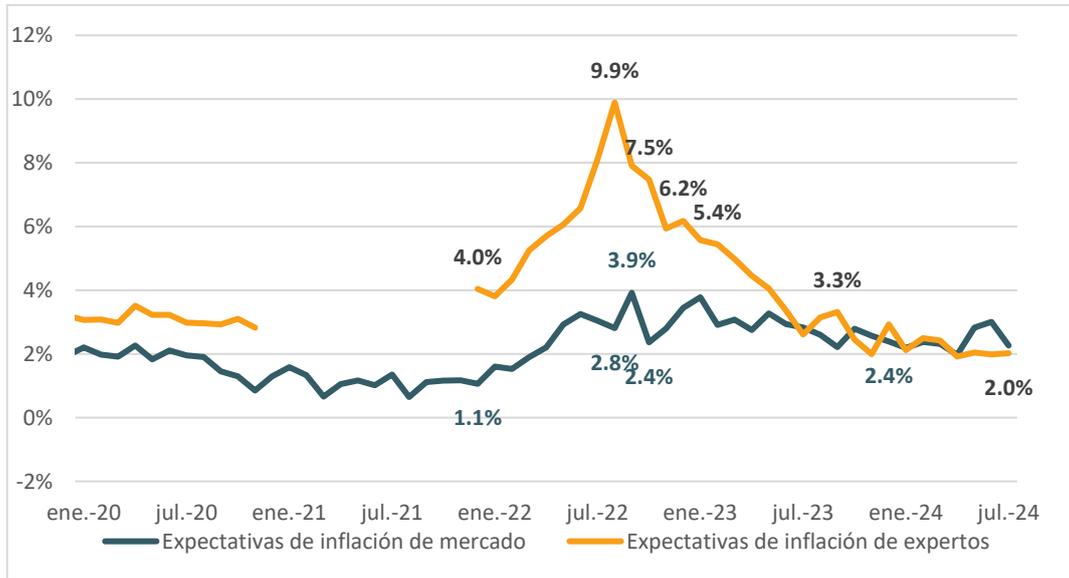
Sin embargo, para los desarrolladores inmobiliarios y las compañías constructoras la coyuntura cambiaria actual ha sido particularmente compleja, pues luego de los efectos negativos de la depreciación del colón, la inflación y la subida en los tipos de interés sobre los costos constructivos, la apreciación del colón que se observó desde julio de 2022 ha reducido sus ingresos en moneda local, lo que disminuye su rentabilidad. Esto se debe a la práctica de fijar los precios de los inmuebles y de las unidades residenciales en moneda extranjera, a pesar de que una parte importante de los costos de edificarlas y de las erogaciones asociadas con la construcción y el desarrollo de proyectos está expresado en moneda local.

1.1.3. Las presiones inflacionarias cedieron notablemente durante el 2023

Al finalizar el 2023, los precios al consumidor y al productor de manufacturas registraron caídas en el año de -1,8% y -5,7%, respectivamente. Esto, en tanto que las variaciones interanuales porcentuales a junio de 2024 (último dato disponible) registraban valores de 0,0% (cambio porcentual nulo en los precios al consumidor entre junio 2023 y el mismo mes de 2024) y -2,8%, respectivamente.

² Estas cotizaciones se refieren al precio promedio del día correspondiente en MONEX.

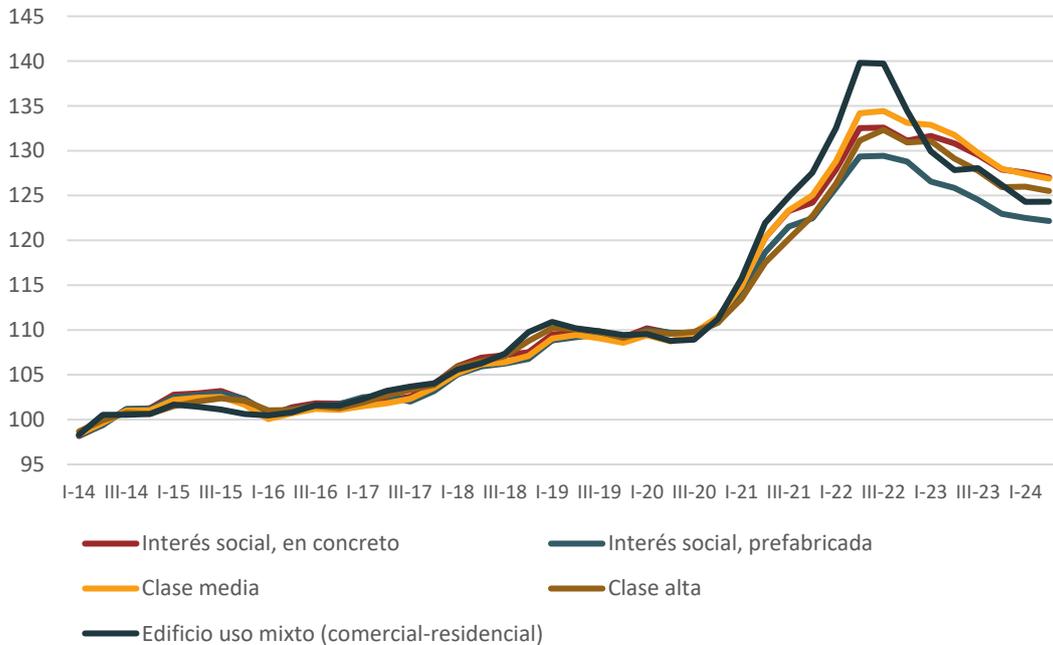
Figura 1.5. Expectativas de inflación a 12 meses según la encuesta que realiza mensualmente el BCCR y los precios de activos financieros en los mercados secundarios (Variación anual % de los precios al consumidor)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024.

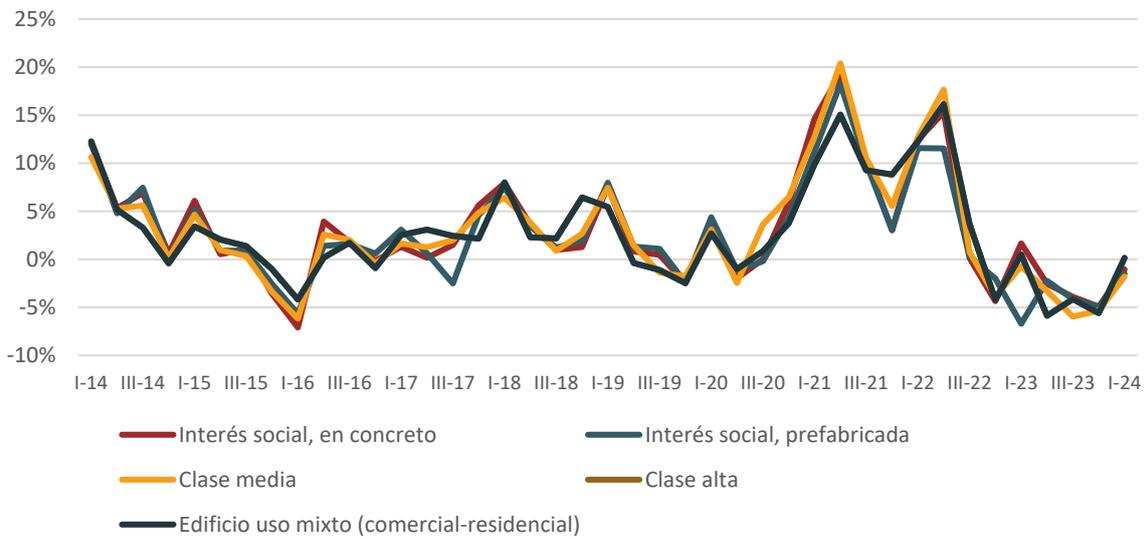
Los costos de los insumos constructivos para edificaciones que estima el Banco Central se elevaron y luego cayeron de manera simultánea (Ver Figuras 1.6. y 1.7.).

Figura 1.6. Índice de precios de insumos de la construcción según tipo de construcción (Índice base 2014=100)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024.

Figura 1.7. Índice de precios de insumos de la construcción (Variación trimestral anualizada %)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024.

Los precios de los insumos de construcción residencial cayeron durante el 2023 y el primer trimestre de 2024, pero desde abril de este último año se han estabilizado.

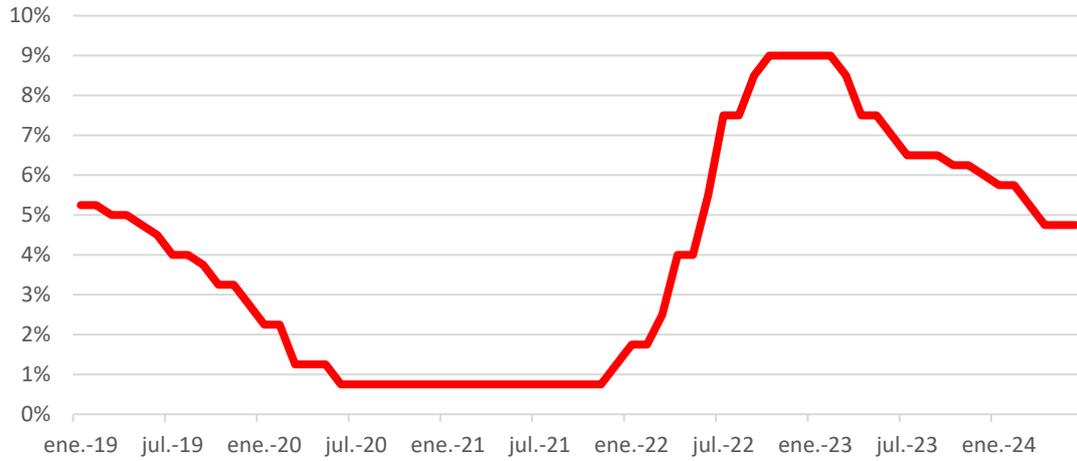
Desde la perspectiva del sector construcción, el impacto de este fenómeno ha sido directo. De esta manera, los aumentos en precios de las materias primas elevaron los costos constructivos lo que incide sobre el valor de las edificaciones.

Durante el 2023, las remuneraciones en la actividad de la construcción aumentaron 7,2%, mientras que, en los primeros 4 meses de 2024, crecieron 5,4% en términos nominales. Este es otro componente de los costos asociados con las edificaciones residenciales que mostró un comportamiento alcista en los últimos meses.

1.1.4. Una política monetaria restrictiva, el aumento en los tipos de interés a nivel global y las expectativas de inflación y depreciación condujeron a costos de financiamiento más elevados

Otro de los rasgos característicos de la coyuntura macroeconómica de los últimos años es el efecto sobre las condiciones crediticias y, en especial, sobre los tipos de interés que tiene la política monetaria restrictiva que ha implementado el Banco Central de Costa Rica para conjurar los riesgos inflacionarios (además, de los efectos que las mayores tasas internacionales y las expectativas cambiarias e inflacionarias sobre los tipos de interés en moneda local) (Ver Figura 1.8.).

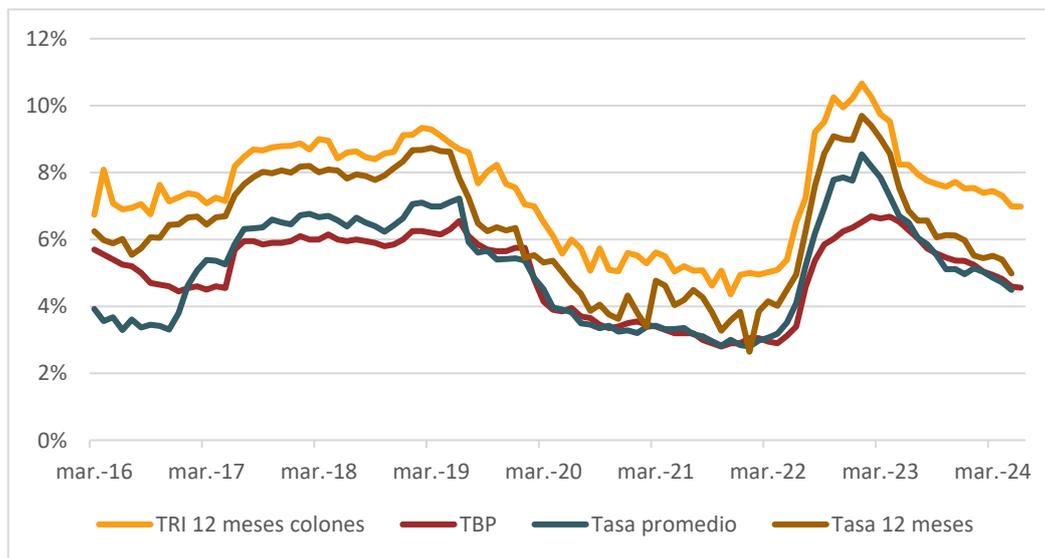
Figura 1.8. Tasa de Política Monetaria (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024

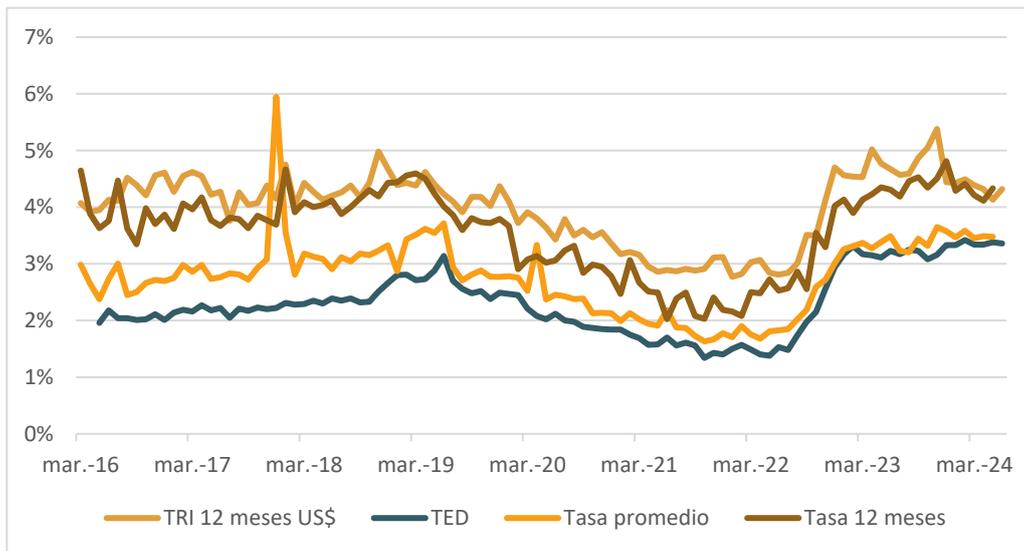
Desde finales de 2021 y en respuesta a las presiones inflacionarias crecientes, la autoridad monetaria costarricense inició un proceso de ajuste que conduciría a una postura de política restrictiva. Con ese fin, incrementó en varias ocasiones la Tasa de Política Monetaria, hasta alcanzar 9,0% a finales de febrero de 2023.

Figura 1.9. Tasas pasivas (depósitos) en moneda local en el sistema financiero (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024

Figura 1.10. Tasas pasivas (depósitos) en moneda extranjera en el sistema financiero (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024

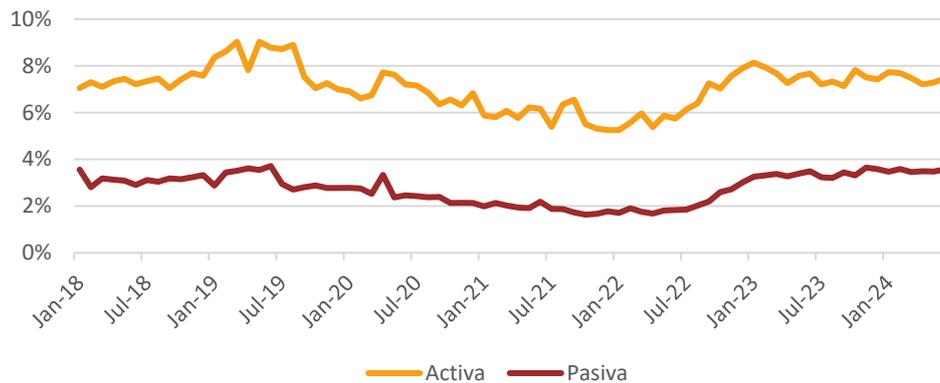
Los aumentos y las disminuciones recientes en la Tasa de Política Monetaria se transmitieron con rapidez a los tipos que pagan los intermediarios financieros por sus depósitos, encareciendo el costo de los fondos que éstos emplean para canalizarlos al crédito (Ver Figuras 1.9. y 1.10.). La tasa pasiva promedio en el sistema bancario, en colones, pasó de niveles cercanos al 3% a inicios de 2022 a 8,5% en enero de 2023, para luego caer cerca de 400 puntos base desde dicho máximo (a junio 2024).

Figura 1.11. Tasa activa y pasiva promedio en moneda local en el sistema financiero (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024.

Figura 1.12. Tasa activa y pasiva promedio en moneda extranjera en el sistema financiero (Interés anual %)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, 2024.

Un elemento interesante a destacar es que, a pesar del aumento en los costos de financiación, el crédito bancario al sector privado continuó mostrando un ritmo de crecimiento saludable, producto especialmente del aumento en la colocación de préstamos en moneda extranjera y de que la colocación en moneda local se desaceleró, pero no abruptamente.

El crédito para la adquisición de vivienda residencial representa una porción significativa del crédito total que otorga el sistema financiero al sector privado: en diciembre de 2023, este tipo de operaciones representaba el 30,1% del saldo crediticio en colones y el 25,6% del denominado en moneda extranjera. El crédito para vivienda en US\$ representó, en diciembre de 2023, el 27,1% del total de este destino de financiamiento (eliminando el efecto cambiario).

En términos nominales, durante el 2023, el crédito para vivienda en el sistema financiero costarricense³ cayó -1,3%; si, en atención a la composición por moneda de las operaciones se excluye el efecto cambiario⁴, la variación en ese año fue de 1,5% (1,5% y 6,5% en diciembre de 2022, en el caso del saldo nominal y excluido el efecto cambiario, respectivamente).

Para el caso de los préstamos en colones, los costos de financiación de vivienda en el sistema financiero aumentaron significativamente entre 2022 y 2023: la tasa

³ Incluye las operaciones de los bancos comerciales (estatales y privados), pero además los créditos otorgados con este fin por cooperativas de ahorro y crédito, mutuales, financieras y la Caja de Ande.

⁴ Es decir, en el cálculo del saldo total en moneda local de las operaciones crediticias para vivienda, se utiliza un tipo de cambio constante al agregar las operaciones en moneda extranjera).

promedio para este crédito pasó de 6,1% en mayo de 2022 a 9,6% en mayo de 2023, para luego, desde entonces, declinar hasta 7,9% en julio de 2024.

En dólares, las tasas de la financiación de vivienda pasaron de 5,9% en mayo de 2022 a 8,3% en diciembre de ese mismo momento, a partir del cual se han mantenido, con contadas excepciones, fluctuando alrededor del 8,0%.

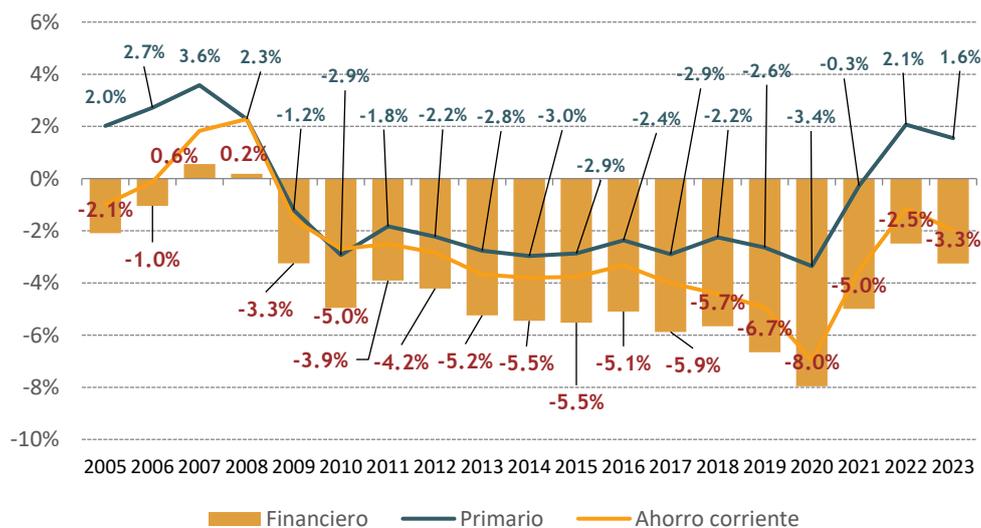
En síntesis, las condiciones de acceso al crédito – en términos generales y en el caso de la financiación de la adquisición de vivienda – se deterioraron durante el 2022 y el 2023, producto de las expectativas inflacionarias, los aumentos en los tipos de interés externos y la política monetaria restrictiva adoptada por el Banco Central.

Estos factores condujeron a un aumento significativo en los costos de financiación de los hogares y desarrolladores, lo que se reflejó en una menor demanda de crédito con este destino en los intermediarios financieros locales.

1.1.5. El ajuste en las finanzas gubernamentales empieza a dar señales de agotarse, mientras las restricciones presupuestarias siguen ensañándose contra el gasto social

Con la aprobación de la Ley 9635 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas en el 2018, inició un proceso de ajuste en los presupuestos públicos luego de un largo período de deterioro, altos déficit y aumento insostenible de la deuda gubernamental que dio inicio en 2008.

Figura 1.13. Resultado primario, financiero y ahorro corriente del Gobierno Central (Como % del PIB)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Hacienda, 2024.

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

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

Como si esto fuera poco, la desaceleración del gasto interno – producto del shock externo adverso asociado con el aumento en los precios de las materias primas – y la apreciación nominal del colón, redujeron el dinamismo de la recaudación tributaria durante el 2023 e incluso en los primeros meses de 2024.

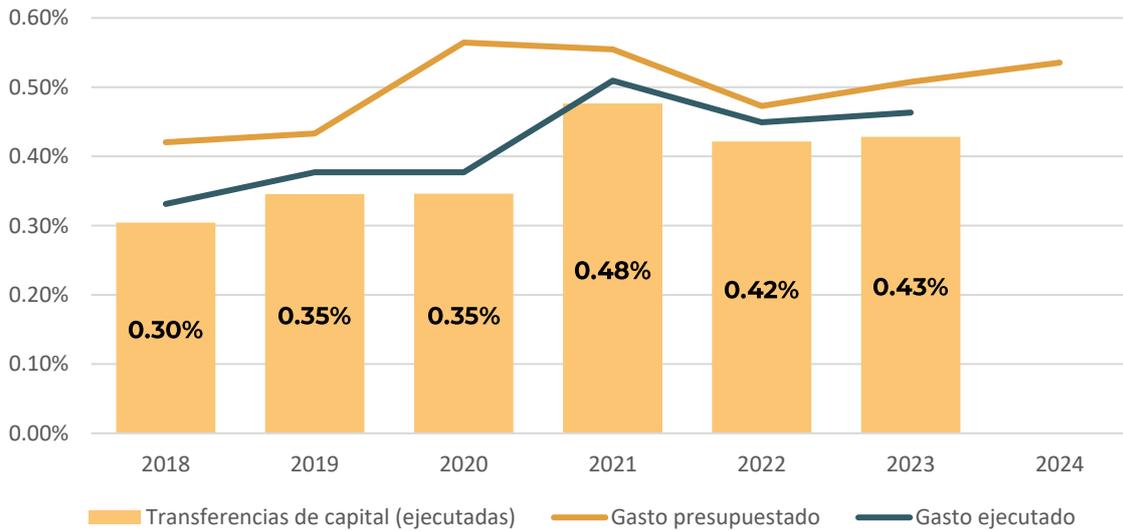
Entre tanto, aunque la regla fiscal se ha aplicado con rigurosidad – por lo menos contable – los aumentos en los tipos de interés y la aún elevada deuda gubernamental condujeron a mayores presiones de gasto por concepto de intereses lo que limitó aún más los pequeños espacios presupuestarios existentes.

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

El ajuste se ha realizado de manera irreflexiva y autoritaria, disminuyendo muchos gastos importantes que van dirigidos a la población más vulnerable al ser estos menos vocales que otros grupos de interés más organizados. De esta forma, desde el 2019, el gasto en educación se ha reducido desde el 7,0% del PIB hasta el 5,5% del PIB en 2023; el gasto en protección social pasó, en ese mismo lapso, de 8,0% a 7,1% del PIB; mientras que, en vivienda y otros servicios comunitarios, el gasto ejecutado a nivel de todo el sector público se mantuvo en torno al 2,3% del PIB, principalmente por las erogaciones en desarrollo comunitario y que están relacionadas con el sector municipal (representan más del 62% de esta categoría).

Las transferencias para la política social del sector vivienda es un ejemplo de esto.⁵ En los últimos tres años, los montos presupuestados con este propósito se han reducido de manera notable, lo que se refleja en la ejecución presupuestaria del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Figura 1.14. Gastos presupuestados y ejecutados del Banco Hipotecario de la Vivienda (Como % del PIB)



Fuente: Elaboración propia con datos de la CGR, 2024.

De esta forma, luego de recuperarse el gasto ejecutado de este banco de segundo piso encargado de canalizar los subsidios y créditos para vivienda social de la contracción asociada con la pandemia, en el 2022, las erogaciones presupuestadas y ejecutadas cayeron -5,3% y -1,8%, respectivamente. En tanto, las transferencias de capital, que incluyen los subsidios y créditos, decrecieron -1,7%.

En el 2023, en términos nominales, el gasto y las transferencias de capital ejecutadas crecieron 8,3% y 6,7%, respectivamente; estas tasas, que en apariencia son elevadas, se originan principalmente en el impacto de la inflación más elevada que se registró entre 2022 y 2023. En este sentido, si se expresan estas cuentas presupuestarias del Banco Hipotecario de la Vivienda como una proporción del PIB, el cambio en el gasto y las transferencias de capital ejecutadas en 2022 y 2023 es virtualmente imperceptible.

⁵ Las transferencias de capital representan la mayor parte del presupuesto del Banco Hipotecario de la Vivienda y están relacionadas con los recursos que este ente público transfiere en forma de bonos de vivienda a otras entidades, incluyendo intermediarios financieros.

1.1.6. Los efectos del shock adverso asociado con el aumento en los precios de las materias primas sobre el crecimiento económico, el ingreso y el mercado de trabajo se han disipado con el paso de los meses

Como se recordará, la ralentización de la actividad económica, la pérdida de ingreso real y la contracción en el empleo fueron rasgos característicos durante buena parte del 2022 y el primer semestre de 2023.

El más bajo crecimiento económico es atribuible, en general, al menor dinamismo que mostró el gasto interno – consumo de los hogares, inversión (o formación bruta de capital fijo) y el gasto gubernamental – debido a diversos factores, entre los que destacan: el impacto adverso sobre el ingreso real de la mayor inflación y el *shock* adverso de términos de intercambio asociado con el aumento en los precios internacionales de las principales materias primas que importa el país, los efectos “recesivos” –es decir, ralentizadores del gasto interno – asociados con una política monetaria restrictiva (aumento de tipos de interés).

Evidentemente, un shock de esta naturaleza – es decir, con implicaciones especialmente adversas para los sectores que producen para el mercado interno – fue un factor que, durante los primeros meses de 2023, deterioró la situación económica y las expectativas en torno al futuro material de los hogares y, desde luego, su apetito y capacidad por emprender la tarea de adquirir vivienda.

De esta forma, luego de crecer 7,9% y 6,0% en 2021 el PIB y el ingreso nacional bruto reales, respectivamente, en el 2022 (particularmente durante el primer semestre) se desaceleraron notoriamente, registrando tasas de 4,6% y 1,3%, respectivamente⁶.

En 2023, en especial a partir de la segunda mitad de ese año, los efectos del shock adverso empezaron a quedar atrás, de manera que se registró una recuperación tanto del crecimiento económico como del ingreso real del orden de 5,1% y 6,0%, respectivamente.

Indicadores de actividad económica de mayor periodicidad, como, por ejemplo, el Índice Mensual de Actividad Económica que calcula el BCCR, dan cuenta de mejor manera tanto de la desaceleración notoria de la economía durante el 2022 como de la recuperación que empezó a gestarse en el 2023.

⁶ El ingreso nacional bruto real es una mejor medida del comportamiento del ingreso real de los residentes en el país pues excluye, al calcularse, los pagos netos a factores externos (por ejemplo, las utilidades de las empresas extranjeras que operan el país).

El Índice Mensual de Actividad Económica evidencia que, desde el segundo semestre de 2022, el crecimiento de corto plazo se ha acelerado, pasando de una tasa anualizadas de entre 2% y 3% a ritmos de crecimiento incluso superiores al 5% desde julio de 2022 (índice global).

Tanto las actividades del régimen definitivo como del especial se han acelerado desde julio de 2022, pero es evidente la diferencia enorme en sus tasas de variación. En el caso de la producción fuera de regímenes especiales, el ritmo anualizado de expansión ha fluctuado entre 2% y 5%, en contraste con tasas de doble dígito en el caso de los regímenes especiales.

Desde la perspectiva del gasto, los principales componentes de la demanda interna – el consumo de los hogares y la formación bruta de capital (inversión) – mostraron cierta tendencia a perder dinamismo durante el 2022, como resultado de los factores señalados en párrafos previos.

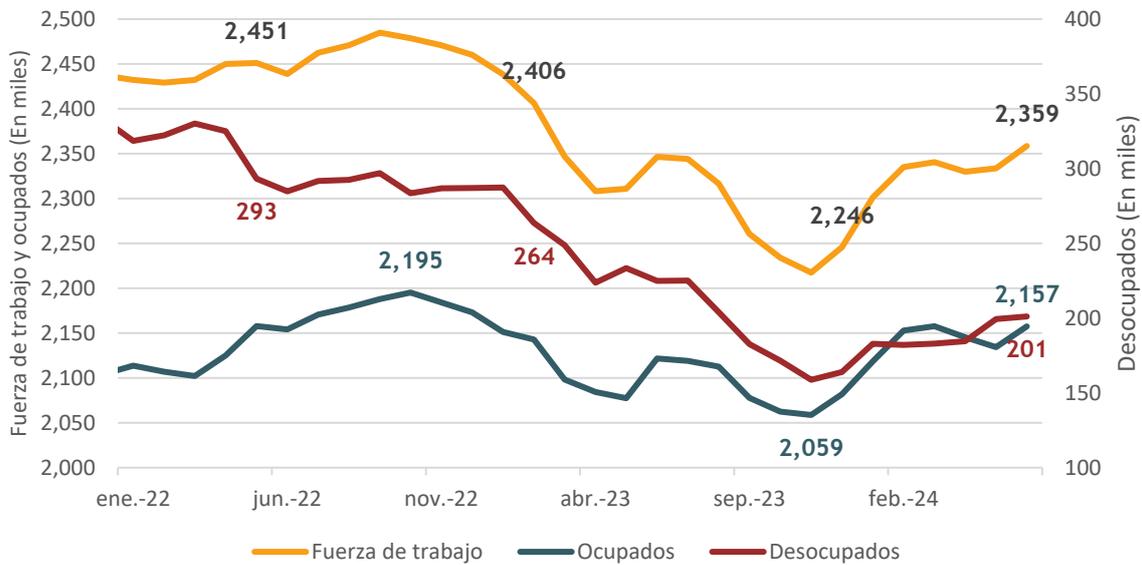
Dicho proceso de desaceleración, sin embargo, empezó a revertirse a finales de 2022, como lo evidencia la recuperación moderada del consumo y, en especial, de la formación bruta de capital, esta última impulsada por el mayor crecimiento de la construcción privada.

Las exportaciones de bienes y servicios siguen mostrando un crecimiento sostenido y saludable de alrededor de 10%, en tanto que las importaciones se han acelerado en la primera mitad de este año, lo que se puede interpretar como otra señal adicional de recuperación – eso sí, moderada – de la demanda interna.

Además, debe recordarse que la construcción de edificaciones es un componente de la formación bruta de capital fijo o inversión, un tipo de gasto que por su naturaleza es volátil y sensible a las condiciones macroeconómicas y financieras, pero particularmente a las expectativas de los agentes económicos, tanto hogares como empresas.

En contraste, la construcción pública sigue contrayéndose debido a la conclusión de obras de infraestructura importantes y la ausencia de nuevos proyectos que estén en etapa constructiva.

Figura 1.15. Fuerza de trabajo, ocupados y desocupados (En miles de personas. Trimestres móviles terminados en el mes indicado)



Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2024.

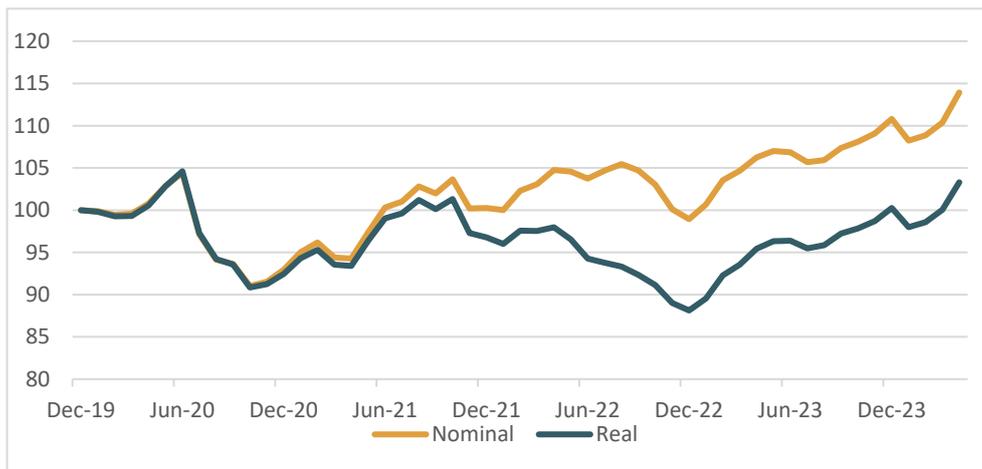
La desaceleración económica observada desde finales de 2022 condujo, como era esperable, a un deterioro del mercado laboral. Desde mediados de 2022, tanto la fuerza de trabajo como las personas empleadas declinaron significativamente, reflejando el deterioro de las condiciones macroeconómicas, en especial para las actividades orientadas al mercado interno.

De esta forma, según la Encuesta Continua de Empleo, el número de personas ocupadas cayó en alrededor de 136 mil personas entre octubre de 2022 y noviembre de 2023.

Como era esperable, conforme la demanda interna tendió a recuperarse del shock adverso, el empleo se ha repuesto de manera que, entre el mínimo registrado en noviembre de 2023 y el registro de junio de 2024, se han recuperado alrededor de 98 mil puestos de trabajo.

Otras dimensiones fundamentales del mercado de trabajo como, por ejemplo, las remuneraciones de las personas empleadas, también sufrieron un deterioro notable entre 2022 y 2023, pero, con el paso del tiempo y la superación del shock adverso que se registró con el aumento en los precios internacionales de las principales materias primas y de las presiones inflacionarias externas, desde finales del 2023 han recuperado terreno de manera significativa.

Figura 1.16. Ingreso promedio en el empleo principal (Índice Dic-19=100)



Fuente: Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2024.

De esta forma, luego de contraerse -1,3% y -8,9% en 2022, en términos nominales y reales, respectivamente, los ingresos principales de las personas ocupadas se recuperaron 12,0% y 13,8% en el 2023; del mismo modo, en términos nominales y reales, respectivamente.

Al mes de abril de 2024, los ingresos de las personas trabajadoras seguían mostrando una tendencia a aumentar, pues se registraban tasas de variación interanuales de 7,3% en términos nominales y de 8,3% una vez descontada la variación en los precios al consumidor (recuérdese que, en ese lapso, los precios al consumidor cayeron).

En general, los principales indicadores macroeconómicos nacionales e internacionales, evidencian una tendencia a mejorar, sin embargo, el manejo de las finanzas públicas es un tema de cuidado, particularmente importante de cara a los recortes del gasto social y al bienestar de la población, especialmente de los sectores de menores ingresos.

Conclusión

El análisis de la coyuntura macroeconómica y financiera realizado en este capítulo muestra cómo las condiciones externas e internas han influido directamente en el sector de la construcción de vivienda en Costa Rica. Factores como la inflación global, las políticas monetarias restrictivas, y las fluctuaciones del tipo de cambio han influido significativamente en los costos de construcción, financiamiento y en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Además, los ajustes gubernamentales en el gasto social han añadido una complejidad importante a la dinámica del sector y la atención de las necesidades de vivienda en el país.

Con una visión más clara del entorno actual, los siguientes capítulos profundizarán en aspectos específicos del contexto nacional, incluyendo las políticas públicas, la dinámica del mercado, así como las perspectivas y retos contemporáneos, proporcionando un análisis integral y actualizado del sector en Costa Rica y sus tendencias.

Referencias bibliográficas

Banco Central de Costa Rica. (2024). *Datos económicos y financieros*. Banco Central de Costa Rica.
<https://www.bccr.fi.cr/indicadores-economicos>

Contraloría General de la República. (2024). Base de datos. *Informes de ejecución presupuestaria*.
<https://www.cgr.go.cr/02-consultas/consulta-pp.html>

Fondo Monetario Internacional. (2024). *World Economic Outlook: Julio 2024*. FMI.

Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2023). Base de datos. INEC.
<https://inec.cr/estadisticas-fuentes>

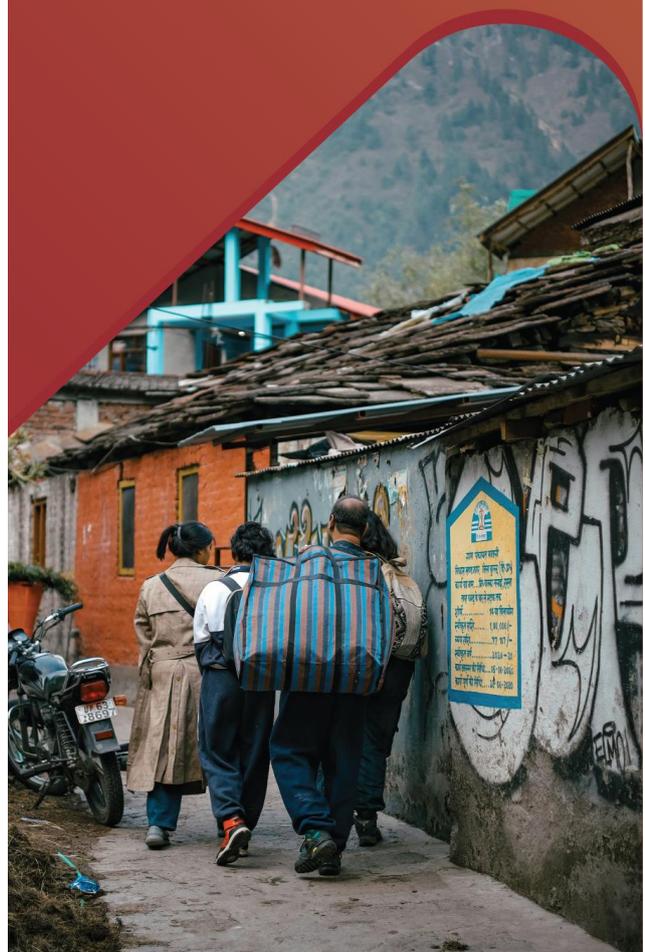
Ministerio de Hacienda. (2024). *Estadísticas fiscales del Gobierno Central*.
<https://www.hacienda.go.cr/EstadisticasFiscales.html>

Capítulo 2

Indicadores de vivienda

Franklin Solano Castro

2



Introducción

Este segundo capítulo presenta la información correspondiente a los principales indicadores de vivienda, entre ellos: déficit habitacional, construcción residencial, bonos familiares de vivienda, población, vivienda y asentamientos informales. Se trata de utilizar la información más actualizada disponible en las fuentes oficiales, lo que presenta ciertas limitaciones, ya que no siempre es posible tener acceso a toda la información requerida, o la información no es suficiente; aun así, a partir de la información disponible se presentan los datos más representativos de los diferentes temas; además, el esfuerzo se encamina a interpretar y sugerir ángulos de análisis sobre estos datos, que dan cuenta de la dinámica, del comportamiento de las variables en el contexto nacional para el periodo que se analiza.

2.1. Déficit habitacional

Uno de los temas que de manera tradicional ha sido abordado en estos balances tiene que ver con el déficit habitacional, sus componentes y su evolución. Para tal efecto, se recurre a los datos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), por tratarse de un instrumento constante, regular, comparativo año con año. Debido a su carácter de encuesta a una muestra de población y diseñada para capturar y procesar la información a escala regional, no es posible llevar el análisis a mayor detalle, como el de cantones o distritos.

Como se ha explicado en los Balances de años anteriores, la manera oficial de calcular el déficit habitacional (Déficit Habitacional Tradicional), no refleja la realidad del problema en toda su magnitud; es por ello que desde este estudio se ha propuesto una manera alternativa para analizar el déficit habitacional, a partir de un cálculo más realista que incorpore los datos requeridos para un resultado más certero. A esta manera de calcular la situación habitacional se le ha llamado Déficit Habitacional Alternativo, y sobre este se realiza el siguiente análisis.⁷

El déficit habitacional es el resultado de la sumatoria del déficit cuantitativo (también llamado faltante natural) y del déficit cualitativo. El primero se refiere a la relación entre la cantidad de hogares y la cantidad de viviendas individuales ocupadas (VIO); el supuesto para que no exista déficit cuantitativo es que la cantidad de hogares y la VIO sean iguales. El déficit cualitativo hace referencia a la cantidad de viviendas que presentan condiciones deficitarias en sus tres componentes principales: techo, paredes exteriores y piso. Además, hay que sumar las viviendas que, estando físicamente buenas, presentan problemas de hacinamiento según dormitorio. De acuerdo con la definición oficial del INEC, el hacinamiento según dormitorio se da cuando el promedio de ocupantes por dormitorio es mayor a tres personas. Por lo tanto, el déficit cualitativo alternativo es la suma de las viviendas malas, las viviendas regulares y las viviendas buenas con hacinamiento.

⁷ Para un mayor detalle sobre las diferencias en relación con el cálculo del déficit habitacional, entre la fórmula oficial y la opción alternativa utilizada en este estudio, ver “Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2020: Indicadores de Gestión en Tiempos de Pandemia”.

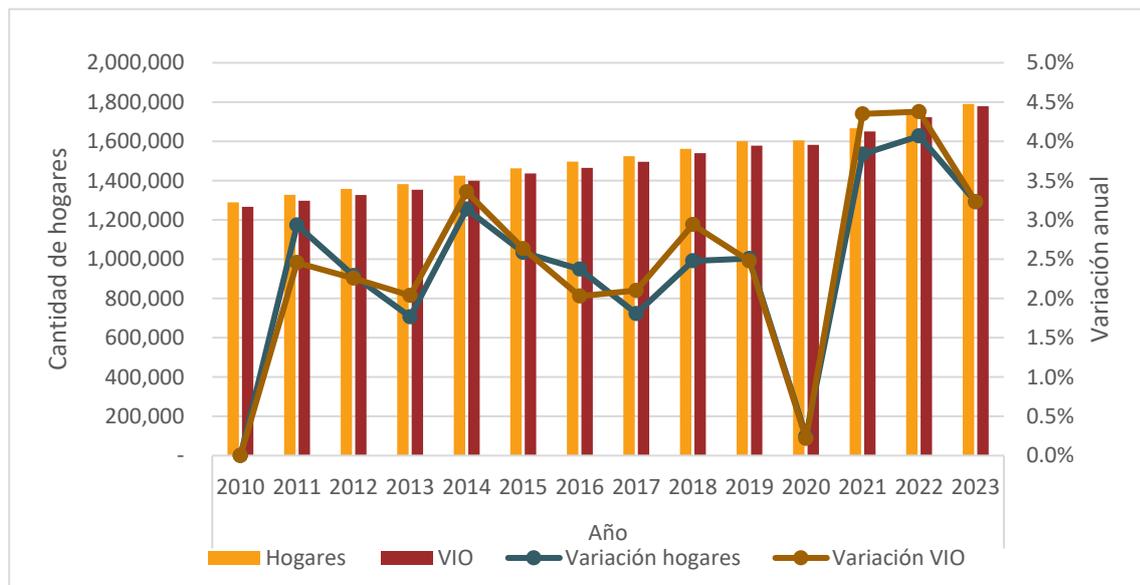
Tabla 2.1 Costa Rica: Déficit Habitacional 2019 - 2023

Indicador	ENAH0 2019		ENAH0 2020		ENAH0 2021		ENAH0 2022		ENAH0 2023	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Total de hogares	1.600.797		1.604.705		1.666.276		1.734.039		1.790.029	
VIO	1.578.161		1.581.585		1.650.361		1.722.602		1.778.254	
Déficit Cuantitativo o Faltante natural	22.636	1,43%	23.120	1,46%	15.915	1,0%	11.437	0,7%	11.775	0,7%
Déficit cualitativo tradicional (DCT)	164.164	10,4%	153.629	9,7%	152.980	9,3%	152.734	8,9%	153.742	8,6%
Viviendas malas	141.620	9,0%	133.759	8,5%	135.632	8,2%	136.850	7,9%	136.778	7,7%
Viviendas regulares hacinadas	15.866	1,0%	13.214	0,8%	11.790	0,7%	11.246	0,7%	10.803	0,6%
Viviendas buenas hacinadas	6.678	0,4%	6.656	0,4%	5.558	0,3%	4.638	0,3%	6.161	0,3%
Déficit habitacional tradicional (DHT)	186.800	11,8%	176.749	11,2%	168.895	10,2%	164.171	9,5%	165.517	9,3%
<i>Porcentaje DC/VIO</i>	10,4%		9,7%		9,3%		8,9%		8,6%	
<i>Porcentaje DH/VIO</i>	11,8%		11,2%		10,2%		9,5%		9,3%	
<i>Porcentaje DC/Hogares</i>	10,3%		9,6%		9,2%		8,8%		8,6%	
<i>Porcentaje DH/Hogares</i>	11,7%		11,0%		10,1%		9,5%		9,2%	
Déficit Cualitativo Alternativo (DCA)	677.729	42,9%	659.959	41,7%	701.507	42,5%	760.170	44,1%	759.055	42,7%
Viviendas malas	141.620	9,0%	133.759	8,5%	135.632	8,2%	136.850	7,9%	136.778	7,7%
Viviendas regulares	529.431	33,5%	519.544	32,8%	560.317	34,0%	618.682	35,9%	616.116	34,6%
Viviendas buenas hacinadas	6.678	0,4%	6.656	0,4%	5.558	0,3%	4.638	0,3%	6.161	0,3%
Déficit Habitacional Alternativo (DHA)	700.365	44,4%	683.079	43,2%	717.422	43,5%	771.607	44,8%	770.830	43,3%
<i>Porcentaje DCA/VIO</i>	42,9%		41,7%		42,5%		44,1%		42,7%	
<i>Porcentaje DHA/VIO</i>	44,4%		43,2%		43,5%		44,8%		43,3%	
<i>Porcentaje DCA/Hogares</i>	42,3%		41,1%		42,1%		43,8%		42,4%	
<i>Porcentaje DHA/Hogares</i>	43,8%		42,6%		43,1%		44,5%		43,1%	
Viviendas Buenas No hacinadas	900.432	57,1%	921.626	58,3%	948.854	57,5%	962.432	55,9%	1.019.199	57,3%

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

Como primer resultado, se observa que el déficit cuantitativo mantiene el comportamiento experimentado en los últimos años, caracterizado por una tendencia hacia la baja. El dato correspondiente para el 2023 es prácticamente el mismo que el del año anterior, tanto en números absolutos como en porcentaje, como se observa en el Tabla 2.1. Esta situación es producto de un paralelismo en el crecimiento en la cantidad de hogares, así como en la cantidad de viviendas ocupadas. (Figura 2.1.)

Figura 2.1. Costa Rica: Hogares y Vivienda Individual Ocupada 2010 - 2023



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

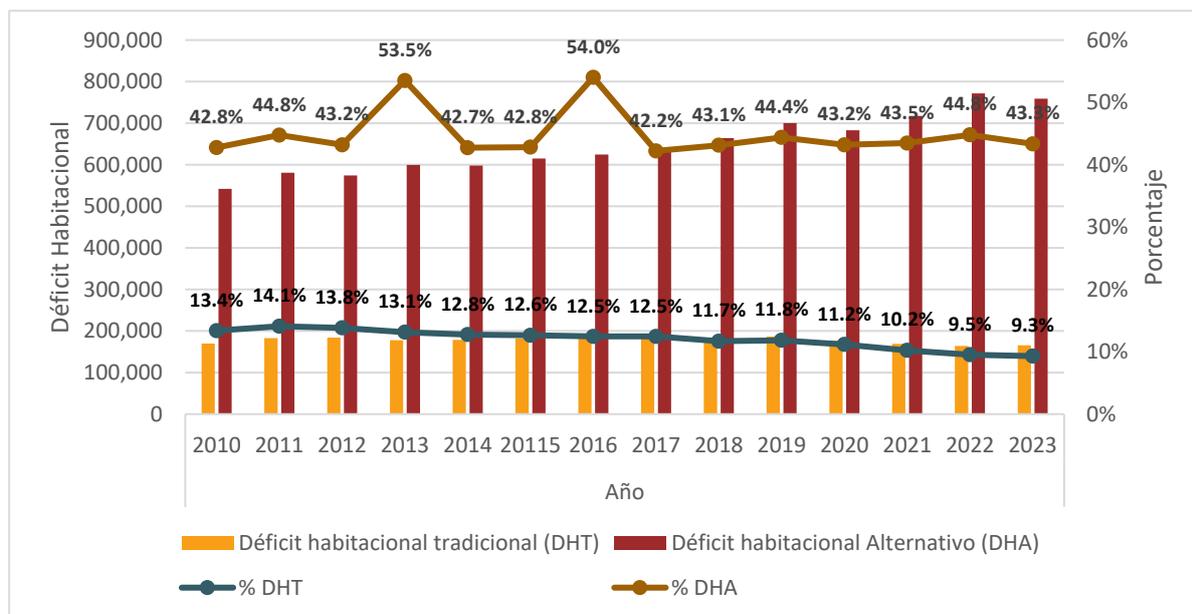
En el Balance del Sector Vivienda correspondiente al año anterior (UCR, FUGEHAB CFIA, 2022) se presentan los datos que explican el crecimiento de los hogares, que evidencia un crecimiento mayor que el de la población. En el mismo se presentan también algunas ideas orientadas a entender y explicar el crecimiento en la cantidad de viviendas, que sobrepasa por mucho la cantidad de construcciones residenciales por año, pero con una marcada necesidad de ahondar más en la explicación de ese crecimiento.

Por otra parte, el déficit cualitativo alternativo, que en el 2022 mostró un ligero aumento respecto a años precedentes, para el 2023 expresa una leve disminución en relación con el año anterior, ubicándose en los porcentajes anteriores al 2022. Esto, como resultado de una disminución en la cantidad de viviendas en estado regular. Esta situación es importante de resaltar, ya que, de acuerdo con los datos del INEC, el país ha logrado detener el déficit habitacional (sin perder de vista que los cambios experimentados se ubican dentro del rango de error posible de la ENAHO). También se debe señalar que la situación descrita no es gratuita o casual, responde al esfuerzo de años de diferentes actores sociales y, en gran medida, al aporte estatal por medio de los bonos familiares de vivienda (BFV), a pesar de que

en los 3 últimos años estos han experimentado una drástica disminución (este tema se desarrollará más adelante en otro apartado de este capítulo).

No obstante, la importancia de que el déficit habitacional no haya crecido, de acuerdo con los datos oficiales no se debe pasar por alto el hecho de que un 43% de los hogares se ubica dentro de este déficit; 136.778 hogares habitan en viviendas en mal estado, las cuales prácticamente requieren de renovación completa, y por ello deberían sumarse a las casi 12.000 del déficit cuantitativo. Se trata, entonces, de cerca de 150.000 viviendas nuevas las que se necesitan para que cada hogar cuente con su propia residencia. Esto no significa necesariamente que cada hogar sea propietario de la residencia en la que vive, debido a que la vivienda puede ser alquilada, prestada, o tratarse de otras formas distintas a la tenencia propia. Lo importante es que las personas tengan un lugar donde vivir de manera segura, tanto en términos físicos de la estructura como de su ocupación, sin enfrentar la tensión de tener que dejar su residencia por motivos de riesgo físico o inseguridad jurídica.

Figura 2.2. Cantidad de viviendas en Déficit Habitacional Tradicional y Alternativo y porcentaje respecto al total de viviendas del país 2010-2023



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

En la Figura 2.2 es fácil observar una leve tendencia descendente en el déficit habitacional tradicional. Esto es debido a una disminución en los datos de hacinamiento, los cuales, como se ha explicado en años anteriores, se deben en

parte a un cálculo del hacinamiento poco realista para el país y que invisibiliza problemas habitacionales existentes.⁸

Por otra parte, es necesario resaltar que la situación de vivienda, al igual que sucede con la población, no se distribuye de manera homogénea en todo el territorio. La Región Central (RC) concentra las mayores cantidades y porcentajes en aspectos como población, vivienda, faltante natural, déficit cualitativo, y así en muchos otros temas fuera del alcance de este trabajo. Pero en cuanto a los temas de este Balance, cabe señalar que la RC concentra el 62% de la población y de la vivienda; el 71% del déficit cuantitativo; el 50% del déficit cualitativo alternativo, como consecuencia de la concentración de viviendas malas (43%), viviendas en estado regular (52%) y viviendas en buen estado, pero con hacinamiento (68%). Lo anterior se traduce en que la RC concentra el 50% del déficit habitacional alternativo (Tabla 2.2).

Estas características y diferencias en torno a indicadores de vivienda, así como otros que más adelante se analizan, como la construcción, bonos familiares de vivienda y asentamientos informales, deben ser un insumo importante para la definición de políticas de vivienda a nivel nacional, regional y local.

Tabla 2.2. Costa Rica: Déficit Habitacional Alternativo, por Regiones 2023

Indicador	Central	Chorotega	Pacífico Central	Brunca	Huetar Caribe	Huetar Norte	Total general
	Absoluto	Absoluto	Absoluto	Absoluto	Absoluto	Absoluto	Absoluto
Total de hogares	1.101.714	134.993	109.796	138.511	155.401	149.614	1.790.029
VIO	1.093.308	134.247	109.544	137.842	154.556	148.757	1.778.254
Faltante natural	8.406	746	252	669	845	857	11.775
Déficit cualitativo Alternativo	383.992	66.800	51.892	78.369	92.926	85.076	759.055
Viviendas malas	58.698	13.461	11.335	18.762	19.883	14.639	136.778
Viviendas regulares	321.078	53.063	40.454	59.607	72.011	69.903	616.116
Viviendas buenas hacinadas	4.216	276	103	0	1.032	534	6.161
Déficit habitacional Alternativo	387.882	68.448	52.760	78.615	95.114	87.039	769.858
Porcentaje DCA/VIO	35,1%	49,8%	47,4%	56,9%	60,1%	57,2%	42,7%
Porcentaje DHA/VIO	35,5%	51,0%	48,2%	57,0%	61,5%	58,5%	43,3%
Porcentaje DHA/Hogares	34,9%	49,5%	47,3%	56,6%	59,8%	56,9%	42,4%
Porcentaje DHA/Hogares	35,2%	50,7%	48,1%	56,8%	61,2%	58,2%	43,0%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, ENAHO, 2023.

⁸ El cálculo de hacinamiento por dormitorios se establece a partir de que en una vivienda habiten más de 3 personas, en promedio, por dormitorio, lo que significa que, en una vivienda de 42 metros cuadrados, con 2 dormitorios, pueden vivir 6 personas, y no se considera que tenga una situación de hacinamiento.

El cálculo sobre el déficit cualitativo de las viviendas se basa en datos correspondientes al estado físico de las estructuras utilizadas con fines residenciales, así como de la cantidad de personas que las ocupan y de acuerdo a la cantidad de dormitorios; sin embargo, al profundizar sobre lo que significa contar con una vivienda adecuada, se deben tomar en cuenta muchos otros factores que, si no están presentes, no es posible hablar de vivienda adecuada y, por lo tanto, se trata de viviendas inadecuadas que deben ser contabilizadas para un cálculo más real del déficit cualitativo.

En relación con lo anterior, ONU-Hábitat, al referirse al déficit habitacional cualitativo, hace referencia a viviendas inadecuadas, para lo cual establece los siguientes criterios:

1. La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
2. La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
3. La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
4. La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
5. La vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
6. La vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
7. La vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural (ONU-Hábitat, 2023).

Si se toma en cuenta estos criterios de las Naciones Unidas para una revisión más detallada de las condiciones del parque habitacional del país, seguramente el déficit habitacional cualitativo se incrementaría, particularmente por algunos aspectos como el suministro o acceso a servicios, en particular al agua potable. En los últimos años, y muy fuertemente durante el 2023, el país ha experimentado un deterioro en el abastecimiento o acceso al agua potable. Los datos oficiales denotan una cobertura muy amplia en relación al servicio de agua potable por medio de instalaciones intradomiciliarias (Tabla 2.3). Solamente poco menos de un 2% de las viviendas no cuenta con sistema de tubería intradomiciliaria. Una situación similar sucede con el servicio de electricidad domiciliar.

Tabla 2.3. Costa Rica: Cobertura agua potable y electricidad 2023

V11_Abastecimiento de agua de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
No tiene por tubería	4 971	0,28%	0,28%
Tubería dentro de la vivienda	1 746 043	98,19%	98,47%
Tubería fuera de la vivienda, pero dentro del lote o edificio	24 991	1,41%	99,87%
Tubería fuera del lote o edificio	2 249	0,13%	100,00%
Total	1 778 254	100,00%	100,00%
V15_Electricidad de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
No hay luz eléctrica	3 430	0,19%	0,19%
Del ICE	835 911	47,01%	47,20%
De la CNFL	542 357	30,50%	77,70%
De la ESPH / JASEC	190 694	10,72%	88,42%
De Cooperativa	204 759	11,51%	99,94%
Otra fuente de energía	1 103	0,06%	100,00%
Total	1 778 254	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, ENAHO, 2023.

No obstante, el dato positivo con respecto a la cobertura del servicio del agua potable, la realidad es que no basta con tener la infraestructura y el acceso domiciliario si no hay líquido, si este es insuficiente en cantidad y en calidad, tal como se ha venido haciendo cada vez más evidente en diferentes partes del país, tanto para acueductos rurales como para acueductos urbanos.

El servicio eléctrico denota también un porcentaje de cobertura muy alto (de casi el 100%); sin embargo, la calidad del servicio no siempre es la idónea y el costo tiende a aumentar, siendo la producción a partir de combustibles fósiles uno de los factores que explican dicho aumento.

Tanto en el caso del abastecimiento de agua potable como en el de electricidad, un elemento central es la gestión del recurso hídrico, la cual se ve afectada por el cambio climático⁹, que afecta la producción de ambos servicios. Durante los últimos años ha sido recurrente el racionamiento de agua potable en diferentes regiones, particularmente en la GAM. En otras zonas del país también existen quejas por la falta de suministro de agua potable en cantidad y calidad adecuadas.

Esto no se trata de un problema coyuntural; es más de carácter estructural, como el caso de las inundaciones en diferentes partes del país, tanto en zonas rurales como

⁹ En el capítulo 4 de este Balance se desarrolla el tema de cambio climático y su relación (afectación) con las ciudades y asentamientos humanos en general.

urbanas. Durante los últimos años, se han vuelto recurrentes las noticias sobre la afectación que sufren distintos asentamientos humanos, no solo de bajos ingresos (aunque principalmente estos), por desbordamiento de cauces de agua, alcantarillas obstruidas, obras de infraestructura deficientes, etc. El resultado es similar: cientos de viviendas y de sus ocupantes afectados, con pérdidas económicas y de salud, tanto física como mental. Cada ocurrencia de lluvias fuertes se convierte en una angustia y, en muchos casos, la amenaza se materializa en desastres.

Los aspectos señalados evidencian que el problema del déficit habitacional, como un problema en la calidad de la vivienda, obedece a aspectos más amplios y complejos que solo el estado físico de las edificaciones y, en ese sentido, es importante hacer un acercamiento a un cálculo más detallado sobre las condiciones de habitabilidad de la población en general, incorporando otras variables como accesibilidad, ubicación, asequibilidad, adecuación cultural y ambiental, entre otros, acorde con los aspectos que señala ONU-Hábitat.

2.2 Bonos Familiares de Vivienda¹⁰

Aproximadamente una parte del total de viviendas del país se han construido gracias al financiamiento otorgado por el Estado por medio de los bonos familiares de vivienda (BFV) (Tabla 2.4), lo que ha contribuido a que el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional no crezcan. Además, y como se aborda en el balance anterior, correspondiente al 2022, los resultados del financiamiento estatal para vivienda redundan en una serie de beneficios económicos para el país en general y, en particular, del mejoramiento en la calidad de vida de las familias y comunidades beneficiarias de subsidio.

Tabla 2.4. Costa Rica: Cantidad de viviendas 2022 y Bonos Familiares de Vivienda entregados al 2023

Cantidad de viviendas 2022	Cantidad de BFV entregados al 2023
1.836.291	421.014

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2022 / BANHVI, 2024.

El esfuerzo económico, político y administrativo para la prevalencia de los BFV ha sido parte del modelo de bienestar por el que durante décadas se decantó la sociedad costarricense, que se evidencia en la cantidad de familias que han podido acceder a una vivienda adecuada en términos generales. No obstante, este

¹⁰ Bono familiar de vivienda es una transferencia de recursos públicos "... a las familias destinatarias mediante una donación. Se trata de un subsidio estatal y directo, destinado a la compra de una vivienda, a su reparación o a su construcción, compra de lote, o compra de lote y construcción". (BANHVI, 1999)

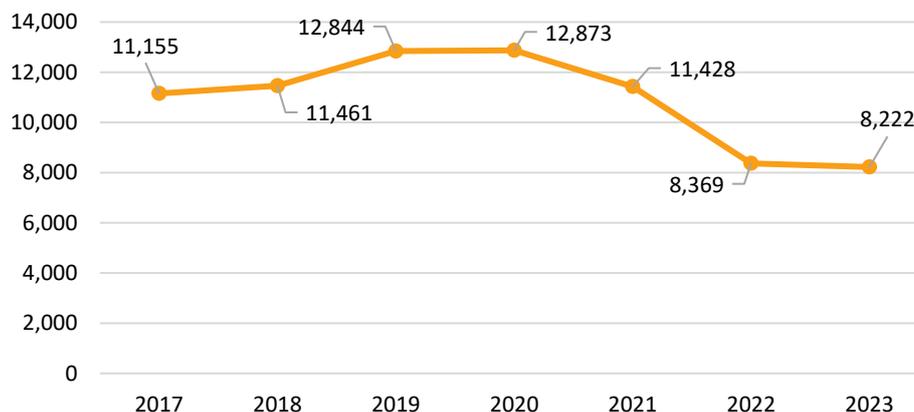
esfuerzo no ha sido suficiente para atender en toda su magnitud y complejidad el problema del déficit habitacional, aunque, de acuerdo con datos oficiales, se ha logrado revertir la tendencia de años anteriores de crecimiento de este déficit.

Los resultados positivos alcanzados en materia de vivienda (especialmente para sectores de ingresos bajos), insuficientes pero alentadores, se ven amenazados. En los últimos años se observa un cambio en la dinámica de otorgamiento de los BFV. A partir del año 2021 ha venido disminuyendo la cantidad de BFV entregados, pero es a partir del 2022 que se hace más agresiva la reducción de los BFV entregados (Figura 2.3).

En el periodo del 2017 al 2021 se entregaron en promedio 11.952 bonos por año, pero en los años 2022 y 2023 el promedio descendió a 8.296. Se trata de una reducción de más de 3.500 bonos por año (2022 y 2023) respecto al promedio del quinquenio anterior, lo que se traduce en más de 7.000 familias que han perdido la posibilidad de acceder a una vivienda adecuada.

La caída en la cantidad de los BFV desde el año 2021 al 2023 muestra una tasa negativa de 36%. La situación descrita evidencia un drástico cambio en relación con lo que había venido siendo la tendencia en cuanto al otorgamiento de los bonos y la atención a las necesidades residenciales de los sectores de menores ingresos y, seguramente, un retroceso en los indicadores de vivienda que se reflejará en años venideros.

Figura 2.3. Bonos Familiares de Vivienda 2017 -2023



Fuente: Elaboración propia con datos de BANHVI, 2017-2023.

A continuación, se abordará algunos aspectos de la distribución de los BFV, enfocándose en los últimos 10 años; esto, para poder relacionar los datos de los bonos con otros datos de construcción y vivienda para un periodo similar.

La distribución de los bonos familiares de vivienda no es homogénea espacialmente, existen diferencias territoriales importantes de señalar en su relación con otras

variables de interés, como las estadísticas de construcción, los asentamientos informales (AI), la vivienda individual ocupada (VIO) y la vivienda individual desocupada (VID).

La Región Central (RC) contempla la mayor concentración de población y vivienda del país, con la mayor cantidad de déficit habitacional, tradicional y alternativo, con la mayor cantidad de asentamientos informales¹¹ y mayor cantidad de población en AI (Tabla 2.5.). Siendo así, es de esperar una distribución de los BFV acorde con esta situación, pero la realidad es diferente, no se comporta de esa manera. Por ejemplo, la Región Central concentra el 71% del déficit cuantitativo, el 65% de la población y las viviendas en asentamientos informales; es decir, dos terceras partes del total de los AI¹². Además, en un porcentaje algo menor que los anteriores, la RC concentra la mitad del déficit cualitativo del país.

Tabla 2.5. Costa Rica: Población, VIO, Déficit Habitacional, AI por Región

Variables	Central	Chorotega	Pacífico Central	Brunca	Huetar Caribe	Huetar Norte	Total País
Población 2023	3.240.816	409.939	316.147	375.457	474.850	444.644	5.261.853
Porcentaje	61,59%	7,79%	6,01%	7,14%	9,02%	8,45%	100%
VIO 2023	1.093.308	134.247	109.544	137.842	154.556	148.757	1.778.254
Porcentaje	61,48%	7,55%	6,16%	7,75%	8,69%	8,37%	100%
Déficit Cuantitativo 2023	8.406	746	252	669	845	857	11.775
Porcentaje	71,40%	6,30%	2,10%	5,70%	7,20%	7,30%	100%
Déficit Cualitativo Alternativo 2023	383.992	66.800	51.892	78.369	92.926	85.076	759.055
Porcentaje	50,60%	8,80%	6,80%	10,30%	12,20%	11,20%	100%
Asentamientos Informales 2024	314	62	70	32	58	40	576
Porcentaje	54,50%	10,80%	12,20%	5,60%	10,10%	6,90%	100%
Población en Asentamientos Informales 2024	120.578	17.602	16.175	3.630	19.404	5.662	183.051
Porcentaje	65,90%	9,60%	8,80%	2,00%	10,60%	3,10%	100%
Vivienda en Asentamientos Informales 2024	39.292	5.809	5.437	1.214	6.407	2.019	60.178
Porcentaje	65,30%	9,70%	9,00%	2,00%	10,60%	3,40%	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, ENAHO 2023 / MIVAH, 2024.

¹¹ De acuerdo con el MIVAH, se considera como “Asentamiento informal consolidado: Edificaciones e infraestructura urbana y/o rural –por lo general inadecuadas- ubicadas en un terreno público o privado ocupado sin tenencia legal, con fines habitacionales y de subsistencia, por un conglomerado socioterritorial de mínimo diez núcleos familiares; ocupado en forma pública e ininterrumpida por un plazo mínimo de 1 año.” (MIVAH, 2024). _

¹² Se utiliza la base de datos sobre Asentamientos Informales facilitada, de manera oficial, por el MIVAH, la cual responde a un importante esfuerzo de actualización de esa información por parte del ministerio, pero aún en proceso.

De acuerdo con la información anterior, es de esperar una atención proporcional de los problemas de acuerdo con los datos expuestos. No obstante, durante los últimos 10 años, del total de los BFV¹³ distribuidos en el país, la RC ha recibido un 25,7% de ellos y, como se mencionó, en esta región se concentra el 65,9% de la población en asentamientos informales.

Por otra parte, en la última década, las regiones Brunca y Huetar Norte son las regiones en las cuales se distribuye menor porcentaje de BFV Art. 59 del total de bonos otorgados en la región. En estas regiones los BFV Art. 59 representan 12,5% y 12,3% de los bonos recibidos, respectivamente, mientras que para las demás regiones el porcentaje va desde un 19% a un 28%. Esto significa que en estas dos regiones los bonos ordinarios tienen un mayor peso en las soluciones habitacionales con subsidio del Estado, situación que puede estar ligada a una mayor disponibilidad de terrenos por parte de los beneficiarios de los BFV.

Tabla 2.6. Costa Rica: Bonos Familiares de Vivienda por Programa y Región 2014-2023

Variable	Brunca	Central	Chorotega	Huetar Caribe	Huetar Norte	Pacífico Central	Total
Artículo 59	2.713	5.280	3.038	3.845	2.327	2.072	19.275
Ordinario	18.973	22.741	9.084	16.741	16.647	5.385	89.571
Total	21.686	28.021	12.122	20.586	18.974	7.457	108.846

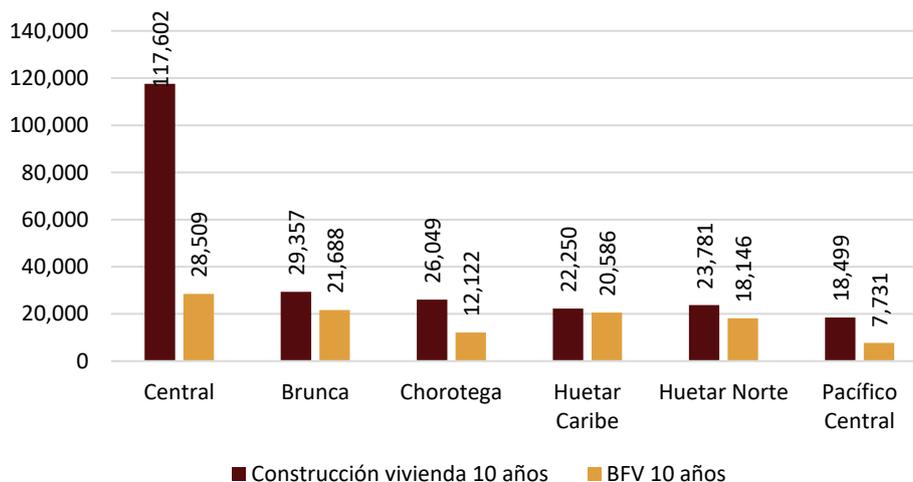
Fuente: Elaboración propia con datos de BANHVI, 2024.

La comparación entre los BFV, con respecto a los permisos de construcción residencial para la década en análisis, determina una relación totalmente diferenciada entre la Región Central y el resto de regiones del país. Con la ayuda de la Figura 2.4, se observa cómo en la RC los bonos significan un 24,2% del total de permisos tramitados, mientras que en las otras regiones los porcentajes van desde un 42% en Pacífico Central, hasta un 93% en la Huetar Caribe¹⁴. Lo importante de rescatar de este dato es que, por ejemplo, en la Región Huetar Caribe, si no es por los bonos de vivienda, la construcción residencial se cae casi en su totalidad; solamente poco menos del 10% de la construcción residencial se ha realizado sin subsidio del Estado. Por lo tanto, no se trata solo de brindar soluciones de vivienda adecuada a la población, sino también de generar empleos, directos e indirectos, gracias a la actividad de construcción.

¹³ Las estadísticas de construcción se refieren a los permisos de construcción para vivienda nueva, por lo tanto, en estos cálculos, también se están utilizando los datos de los bonos familiares destinados a construcción de vivienda nueva, para que la comparación de los datos sea más equitativa.

¹⁴ Más adelante en el mapa de la Figura 2.13 se expresa con mayor claridad la distribución de los BFV en el país, por distritos.

Figura 2.4. Construcción de vivienda y BFV 2014 - 2023



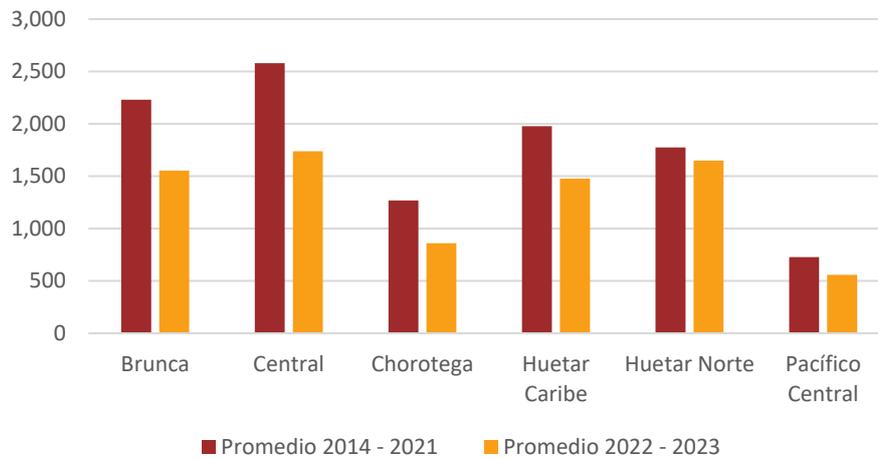
Fuente: Elaboración propia con datos de BANHVI, 2024 / INEC, 2024.

En la Región Central, la situación es totalmente diferente respecto al subsidio estatal, ya que la construcción residencial en esta región no depende de las transferencias del Estado; solo un 25% se lleva a cabo por medio de los BFV. Es por eso que la reducción en la cantidad de los bonos otorgados en los dos últimos años, aunque afectan en general a todos los sectores de bajos ingresos del país, puede tener implicaciones más marcadas en unas zonas que en otras. Esas afectaciones no solo son para las familias beneficiarias, sino para los comercios tipo ferreterías, depósitos de materiales, transportistas, trabajadores de la construcción, y otra amplia gama de trabajos relacionados con la construcción residencial.

Al calcular la reducción sufrida en la cantidad de bonos familiares de vivienda entregada en los dos últimos años, se observa que esta disminución fue mayor en la Región Central en términos absolutos y relativos; por el contrario, la región menos afectada fue la Huetar Caribe (Figura 2.5). Para tener la afectación por región, se calculó el promedio anual de bonos otorgados del 2014 al 2021 y se comparó con el promedio de los años 2022 y 2023 para cada región.

La distribución de los bonos familiares de vivienda no ha sido proporcional entre las regiones; de acuerdo con los problemas de déficit, asentamientos informales y otras variables. Esta situación se acentúa en contra de la Región Central, con respecto a la reducción sufrida en la distribución de los BFV. La región con la mayor concentración de problemas habitacionales es la que recibe, proporcionalmente, menos subsidios y es la que ha sufrido el recorte más drástico de los últimos dos años.

Figura 2.5. Promedio cantidad de BFV entregados por región según periodos: 2014 - 2021 y 2022 -2023

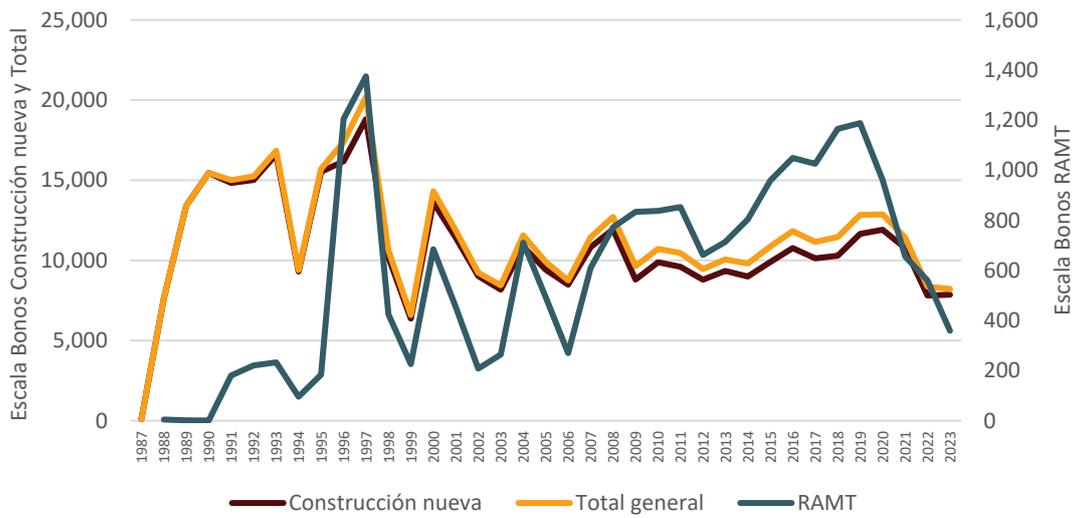


Fuente: Elaboración propia con datos de BANHVI, diferentes años.

Para terminar este apartado sobre los bonos familiares de vivienda, es necesario insistir en llamar la atención sobre la disminución en la cantidad de BFV otorgados en los últimos años. Anteriormente se presentaron los datos para la última década; en la Figura 2.6 se amplía el periodo desde el inicio del SFNV y la entrega de los bonos, con el propósito de hacer ver que estos dos últimos años han sido los de más baja cobertura en un largo lapso. Es necesario irse 24 años, a 1999, para encontrar un momento con una cantidad menor en la entrega de BFV; de igual manera, se pueden señalar otros dos años, como excepciones, con cantidades menores.

Como ya se ha mencionado, la disminución en el otorgamiento de los BFV, iniciada en el 2021, pero con una marcada reducción durante el 2022 y 2023, tiene una mayor expresión en los bonos RAMT, bonos cuyo propósito es atender el déficit cualitativo, que es el de mayor magnitud. Históricamente, estos bonos han sido pocos en cantidad y porcentaje, de cara al total de los bonos entregados por año y, sobre todo, en relación, con la dimensión del déficit cualitativo. No obstante, desde el 2006 hasta el 2020 la colocación de los bonos RAMT mantuvo una tendencia creciente; sin embargo, a partir de ese último año la colocación de los RAMT ha entrado en una baja importante, alejando las posibilidades de mejoramiento del parque habitacional existente.

Figura 2.6. Costa Rica: Distribución histórica de los BFV, totales y RAMT 1987 - 2023



Fuente: Elaboración propia con datos de BANHVI, 1987-2023.

Los bonos familiares de vivienda han sido un mecanismo importante de transferencia de beneficios del Estado para los sectores menos favorecidos económica y socialmente, su participación ha sido fundamental, aunque insuficiente, para atender el déficit habitacional. Sin embargo, en los últimos años esa participación ha tenido un cambio de timón; la reducción en el presupuesto asignado al BANHVI para el otorgamiento de los bonos ha significado una menor cantidad de familias favorecidas con la posibilidad de una vivienda adecuada. Ese cambio en la tendencia de la cantidad de bonos otorgados debería ser solo una –mala- situación coyuntural, y no una nueva tendencia.

2.3 Estadísticas de la construcción

Los datos publicados por el INEC referentes a las estadísticas de construcción señalan que entre el 2022 y el 2023 la dinámica de la construcción residencial prácticamente no varió en cantidad, pero si en su composición. Se observa una muy leve diferencia en la cantidad de permisos de construcción de viviendas tramitados (0.4%), y una diferencia un poco más marcada, en términos negativos, en cuanto al área de construcción (-2,6%), de aproximadamente 65.000 m² menos en el 2023, con respecto al 2022.

**Tabla 2.7. Costa Rica: Permisos de construcción residencial, cantidad y área en m²
2014 - 2023**

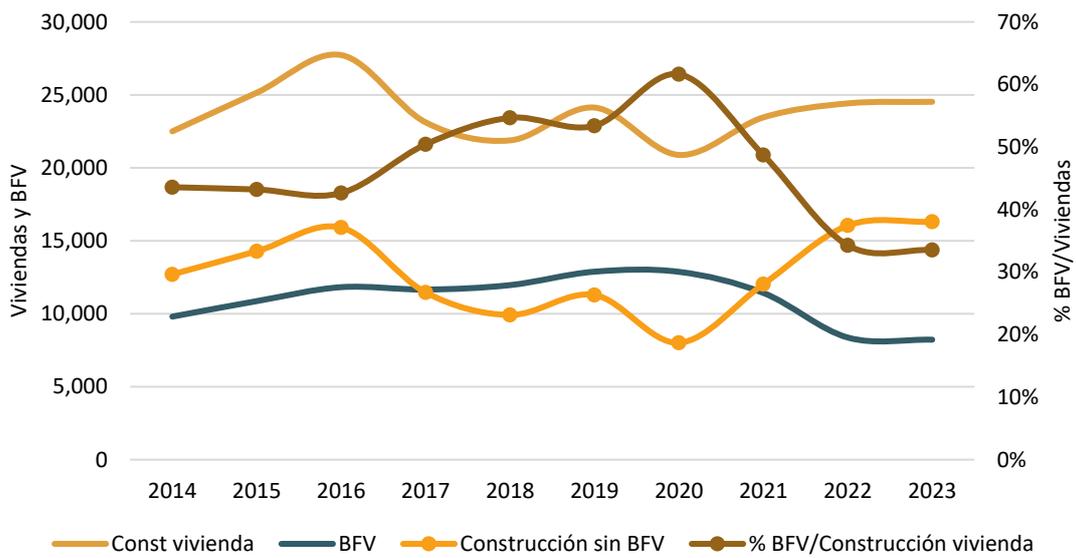
Año	Viviendas	Área
2014	22.503	2.162.029
2015	25.150	2.486.855
2016	27.729	2.598.225
2017	23.118	2.110.603
2018	21.882	1.930.226
2019	24.131	2.289.733
2020	20.885	2.129.863
2021	23.458	2.275.347
2022	24.418	2.500.960
2023	24.525	2.435.371

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

Estos datos tienen varios aspectos importantes de resaltar. En primer lugar, hay que tener en cuenta que en años anteriores los bonos familiares de vivienda expresaban más del 40% de la construcción de viviendas del país en algunos momentos en que la cantidad de construcción “privada”, es decir, construcciones sin subsidio de los BFV, decayó. Fueron estos, los BFV, los que sostuvieron la construcción de soluciones residenciales. En ciertos años, los bonos llegaron a representar más del 50% de los permisos tramitados y hubo un año en que llegaron hasta el 60%. No obstante, en estos últimos años en los que la cantidad de los BFV se ha venido reduciendo, ha sido la construcción “privada” la que ha venido asumiendo una mayor participación en el conjunto de construcción de viviendas; en el 2023 alcanzó un 63.5% (Figura 2.6).

El hecho de que la cantidad de construcciones residenciales crezca más allá de los subsidios estatales es una señal que merece resaltarse, es un importante logro país. Sin embargo, se requiere ver con cierta prudencia estos datos, ya que de alguna manera reflejan también tendencias a considerar y que pueden ser contraproducentes para mejorar la situación habitacional del país. El incremento porcentual de la construcción de viviendas sin subsidio del Estado obedece en parte en la reducción de los BFV entregados durante los últimos años; por lo tanto, al ser menor la cantidad de los bonos, crece porcentualmente la participación de las casas construidas sin subsidio, que por otra parte han experimentado un crecimiento vertiginoso: se duplicaron entre el 2020 y el 2023, al pasar de 8012 a 16.303 unidades.

Figura 2.7. Costa Rica: Permisos de construcción residencial y BFV por año 2014-2023



Fuente: Elaboración propia con datos de BANHVI, 2014-2023.

El problema de esta situación es que, al reducirse la cantidad de BFV otorgados, de igual manera se reduce la cantidad de hogares de bajos ingresos que pierden la posibilidad de llegar a contar con una vivienda adecuada y propia. Pero, además, otra situación que merece ser analizada con mayor detalle es que las viviendas construidas en forma “privada” no se están orientando a satisfacer las necesidades habitacionales de la población y, particularmente, de los sectores de ingresos medios y bajos, para quienes el mercado no tiene una oferta asequible. En el capítulo 3 se aborda la discusión sobre este tema en particular.

Otro aspecto a destacar respecto a la construcción residencial es que, de los 20 cantones en los cuales la construcción de la última década tiene una mayor participación porcentual respecto a la VIO del 2011, solo 3 pertenecen a la GAM y 5 a la Región Central del país (Tabla 2.8), fortaleciendo lo dicho anteriormente en relación con que la construcción residencial se ha desarrollado con mayor dinamismo fuera de la Región Central del país. Además, de estos 20 cantones, la mitad son cantones costeros, y al comparar estos cantones con los distritos con mayor porcentaje de Vivienda Individual Desocupada (VID), se observa una coincidencia espacial bastante marcada.

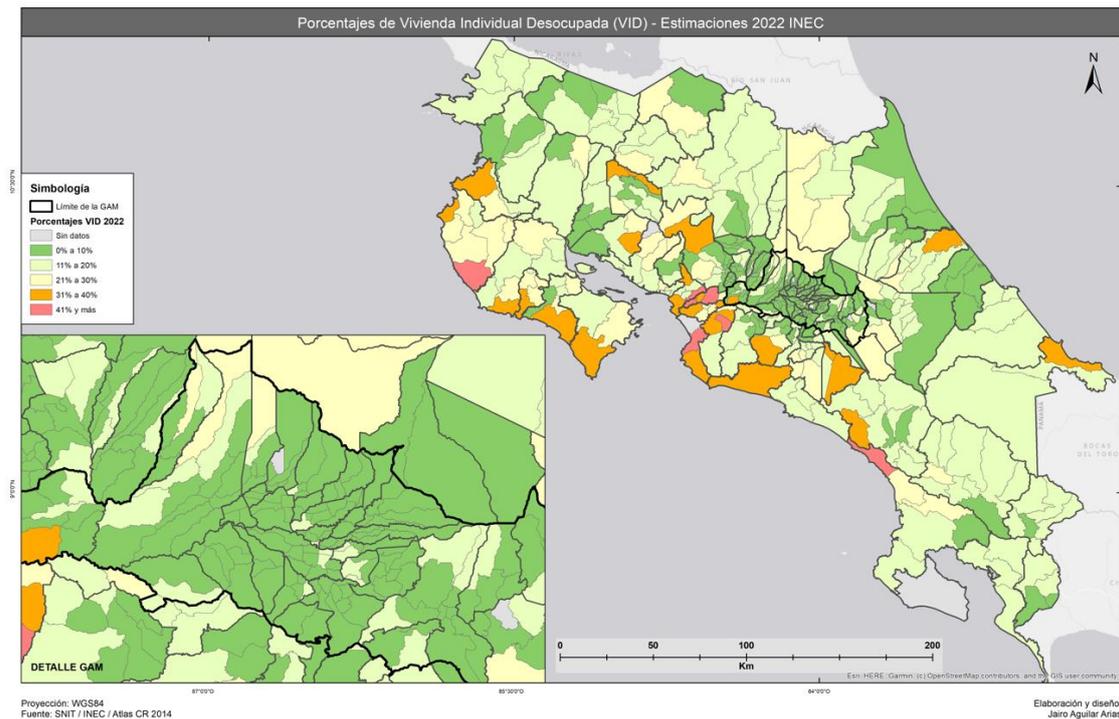
Tabla 2.8. Cantones con mayor porcentaje de construcción de viviendas 2014 – 2023 respecto a la VIO 2011

Cantón	Cantidad viviendas construidas 2014-2023	VIO 2011	% de viviendas construidas en la década respecto a la VIO
Garabito	4.386	5.313	82,6%
San Mateo	1.075	1.834	58,6%
Hojancha	958	2.028	47,2%
Osa	4.206	8.904	47,2%
Upala	5.245	11.518	45,5%
Santa Cruz	7.400	16.645	44,5%
Parríta	2.035	4.833	42,1%
Santa Ana	5.690	14.235	40,0%
San Pablo	3.001	8.006	37,5%
Coto Brus	4.048	10.936	37,0%
Dota	701	1.952	35,9%
Talamanca	2.813	7.999	35,2%
Carrillo	3.563	10.141	35,1%
La Cruz	1.662	4.732	35,1%
Turrubares	546	1.679	32,5%
Pérez Zeledón	12.414	38.508	32,2%
Nicoya	4.487	15.038	29,8%
Santo Domingo	3.397	11.496	29,5%
Jiménez	1.197	4.113	29,1%
Nandayure	946	3.307	28,6%

Fuente: INEC, Censo 2011. Estadísticas de construcción, diferentes años.

En el mapa de la Figura 2.8. se presenta la información correspondiente a la Vivienda Individual Desocupada (VID) con base en los datos de las Estimaciones de Población y Vivienda 2022 del INEC. En la imagen se observa claramente como los distritos con mayor porcentaje de VID se ubican en las costas, no exclusiva, pero si mayoritariamente y, principalmente, en el Pacífico.

Figura 2.8. Vivienda Individual Desocupada distribución porcentual



Fuente: INEC, Censo 2011. Estadísticas de construcción varios años.

Es difícil determinar con mayor precisión la situación particular de la VID, ya que la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), debido a sus características metodológicas, no recoge esta información. Por lo tanto, se dificulta determinar el motivo, el tiempo, antigüedad, estado físico y otros aspectos de las viviendas desocupadas que explican esta condición. Sin embargo, es notable el alto porcentaje de viviendas que supuestamente están o aparecen como desocupadas.

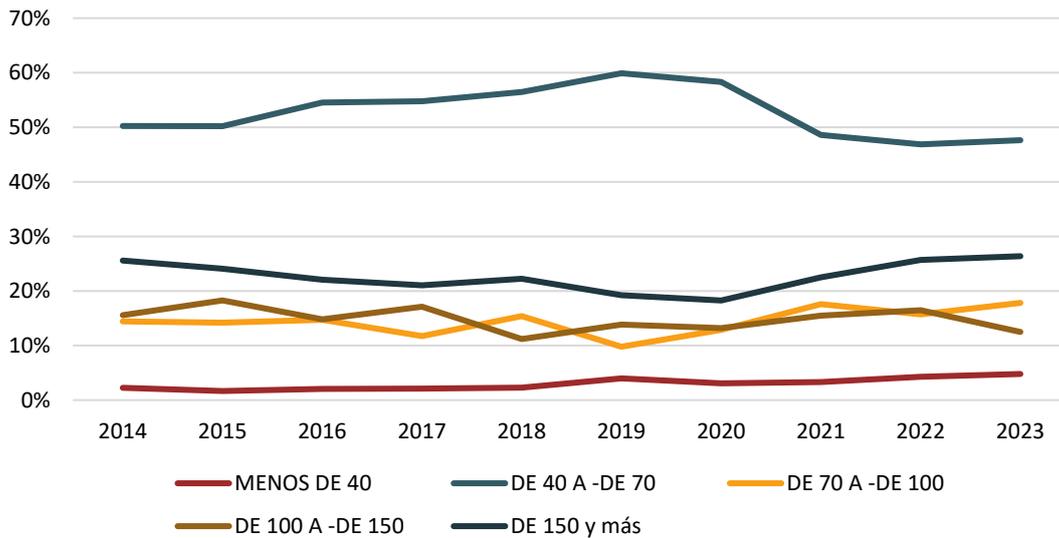
Otro elemento importante a tomar en cuenta está relacionado con el tamaño de las construcciones, de acuerdo con los permisos tramitados.

En los últimos 4 años el país acusa una reducción en la cantidad y, por ende, en el porcentaje de las construcciones menores a los 70 m², debido fundamentalmente a la reducción en la cantidad de soluciones habitacionales dependientes de los bonos familiares de vivienda. Como ya se ha explicado, una reducción que marca una tendencia, pese a un ligero repunte en el 2023, que pasó de 46,9% a 47,6%, pero que se mantiene por debajo del promedio de este grupo de viviendas para la década. De acuerdo con la clasificación de las viviendas por su área de construcción que realiza el INEC, este grupo, el de 40 a 70 m², es el que tiene una mayor participación; en la última década, en promedio, estas viviendas representan alrededor del 50% del total de construcciones nuevas (Figura 2.9).

En este grupo de viviendas se encuentran las llamadas viviendas de interés social, pero también una amplia oferta de viviendas para sectores medios, en zonas

urbanas o conurbanas, especialmente en la modalidad de condominios, tanto verticales como horizontales. Por el contrario, las viviendas con un área de construcción superior a los 150 m² manifiestan una tendencia creciente a partir del 2020. Estos comportamientos en los grupos extremos son partes complementarias de un proceso, donde las viviendas pequeñas pierden participación y las viviendas más grandes, ganan participación.

Figura 2.9. Construcción de vivienda 2014 - 2023, por grupos de área



Fuente: INEC, Censo 2011. Estadísticas de construcción varios años.

La distribución a escala nacional no es igual para cada cantón, ni al interior de cada cantón. Hay importantes diferencias en cuanto al tipo de construcciones que se llevan a cabo en cada zona, más allá de solo el tamaño. Dos casas con el mismo área de construcción pueden tener costos muy diferentes, de acuerdo con los acabados, sistema constructivo, tipo de edificio, etc. Teniendo en cuenta esa salvedad, en el gráfico siguiente (Figura 2.10.) se observa una diferencia territorial muy marcada en cuanto al tamaño de las construcciones.

De los 20 cantones con porcentaje más alto de viviendas construidas de menos de 70 m², solamente dos de ellos pertenecen a la Región Central del país. Por el contrario, de los 20 cantones con menor porcentaje de viviendas construidas de menos de 70 m², solo 5 de ellos se ubican fuera de la Región Central (Figura 2.10.). Esta situación se expresa en una tendencia espacial, en el sentido de que, a mayor distancia del centro del país, se va reduciendo el tamaño de las viviendas, y viceversa. Sin embargo, se dan situaciones en contra de la tendencia señalada: un análisis más detallado muestra que el cantón de San José, que durante el periodo del 2014 al 2021 tuvo en promedio un 3% de construcción de vivienda menor a los 40 m², en los años 2022 y 2023 aumentó dicho porcentaje a un 20% y un 26%, respectivamente.

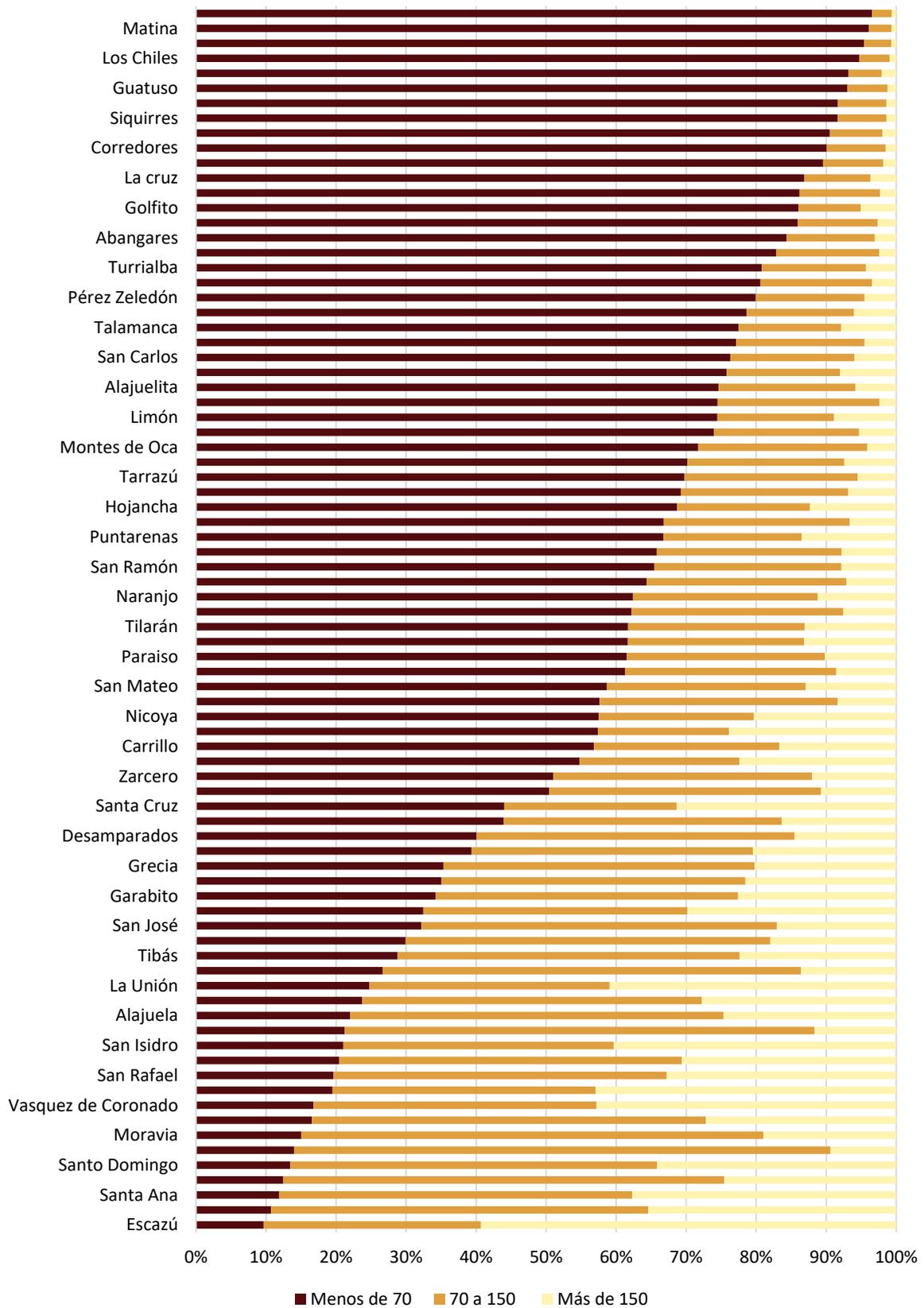
Esto significa que, en el último año, una cuarta parte de los permisos de construcción en San José estaba destinada a viviendas de menos de 40 m². Este tipo de vivienda, por su tamaño, no se corresponde a viviendas construidas con bonos familiares de vivienda, ya que, en general, los BFV se destinan a soluciones mayores a 40 m², con contadas excepciones.

Ante los datos anteriores, surge la interrogante sobre el tipo de construcciones y a qué mercado van dirigidas, parte de lo cual se intenta responder en el siguiente capítulo, a partir del análisis de la oferta de vivienda, principalmente en la GAM.

Para continuar con el análisis de cómo se expresa en el territorio nacional la construcción de vivienda y, acorde a lo mencionado anteriormente en este apartado, al comentar el cálculo de la cantidad total de permisos de construcción tramitados por cantón respecto a la VIO de cada uno, se tiene como resultado que algunos cantones denotan una dinámica de construcción bastante agresiva en comparación con la vivienda existente anterior a la última década. Destacan los casos de Garabito, con un 83%, y San Mateo, con un 59%, así como otros con más de un 40%; Osa, Hojancha, Upala, Santa Cruz, Parrita y Santa Ana presentan porcentajes que rebasan por mucho el 20% que tiene el país en general (Figura 2.11)¹⁵.

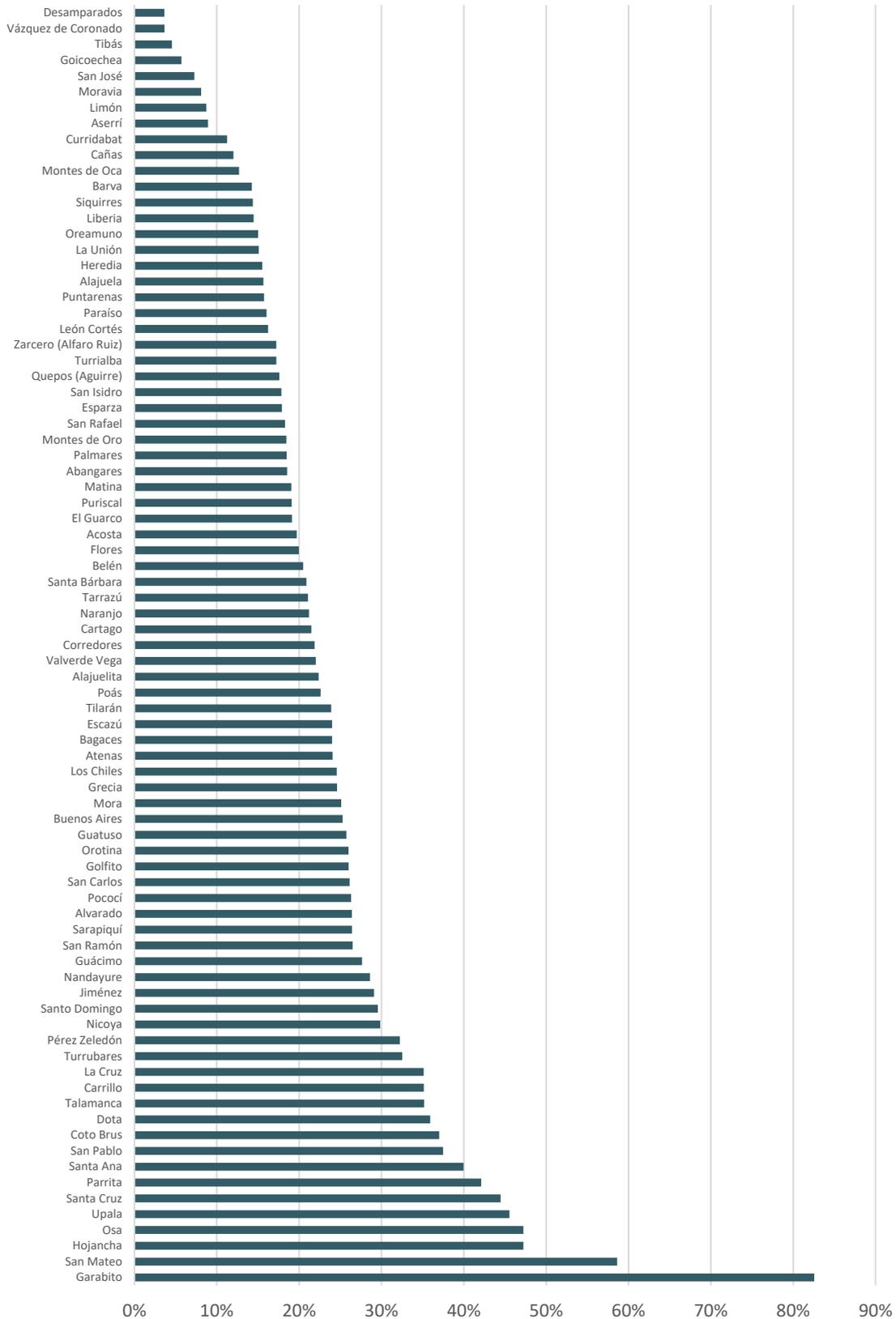
¹⁵ En el Anexo 1- Capítulo 2 de este capítulo puede consultarse el cuadro con la información completa por cantón; permisos de construcción del 2014 – 2023; VIO por cantón Censo del 2011 y cálculo de porcentaje de los permisos de construcción respecto a la VIO.

Figura 2.10. Construcción de vivienda 2014 - 2023 por grupos de área reclasificados



Fuente: INEC, Censo 2011. Estadísticas de construcción varios años.

Figura 2.11. Porcentaje de viviendas construidas en 2014 - 2023 respecto a la VIO, según cantón



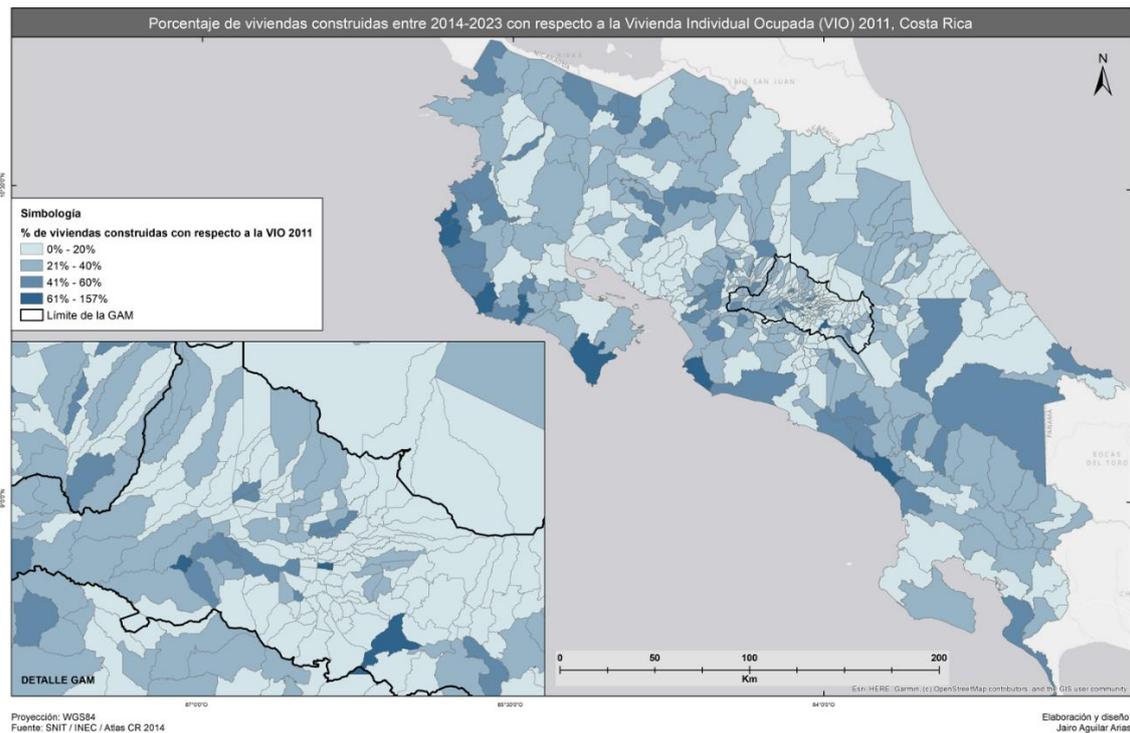
Fuente: INEC, Censo 2011. Estadísticas de construcción varios años.

De los 20 cantones con un mayor porcentaje de construcción de viviendas de los últimos 10 años sobre la VIO del 2011, solamente 3 pertenecen a la GAM: Santa Ana, San Pablo y Santo Domingo, con 40%, 37% y 30% respectivamente, lo que indica que es fuera de la GAM donde proporcionalmente se da un mayor aumento en la VIO como resultado de construcciones residenciales nuevas. En términos absolutos, es decir, por cantidad de construcciones, la relación tiende a variar, ya que, de los 20 cantones con mayor cantidad de construcciones nuevas de vivienda de los últimos 10 años, 7 se ubican en la GAM, entre ellos los cantones cabeceras de las provincias que conforman la GAM (San José, Alajuela, Cartago y Heredia¹⁶). Esta situación evidencia que la dinámica de construcción de los últimos 10 años porcentualmente se ha extendido con mayor ímpetu en zonas fuera de la GAM. Para tener un mejor detalle de esta situación, se ha elaborado un mapa con la información anterior, pero a escala distrital. Con la ayuda de la Figura 2.12, se observa como los distritos con mayor volumen de construcción residencial de la última década se ubican, en su mayoría, fuera de la Región Central. En el mapa, los distritos con tonalidad más fuerte revelan dónde el porcentaje de construcción sobre la VIO ha tenido mayor peso.

Al comparar los distritos con mayor porcentaje de construcción sobre la VIO con la información del mapa de la Figura 2.8, se observa una coincidencia por zonas, especialmente en la parte del Pacífico, en relación con las zonas con mayor porcentaje de vivienda individual desocupada.

¹⁶ En el Anexo 1 – Capítulo 2, se presenta el detalle de esta información.

Figura 2.12. Porcentaje de viviendas construidas 2014 – 2023 respecto a la VIO 2011

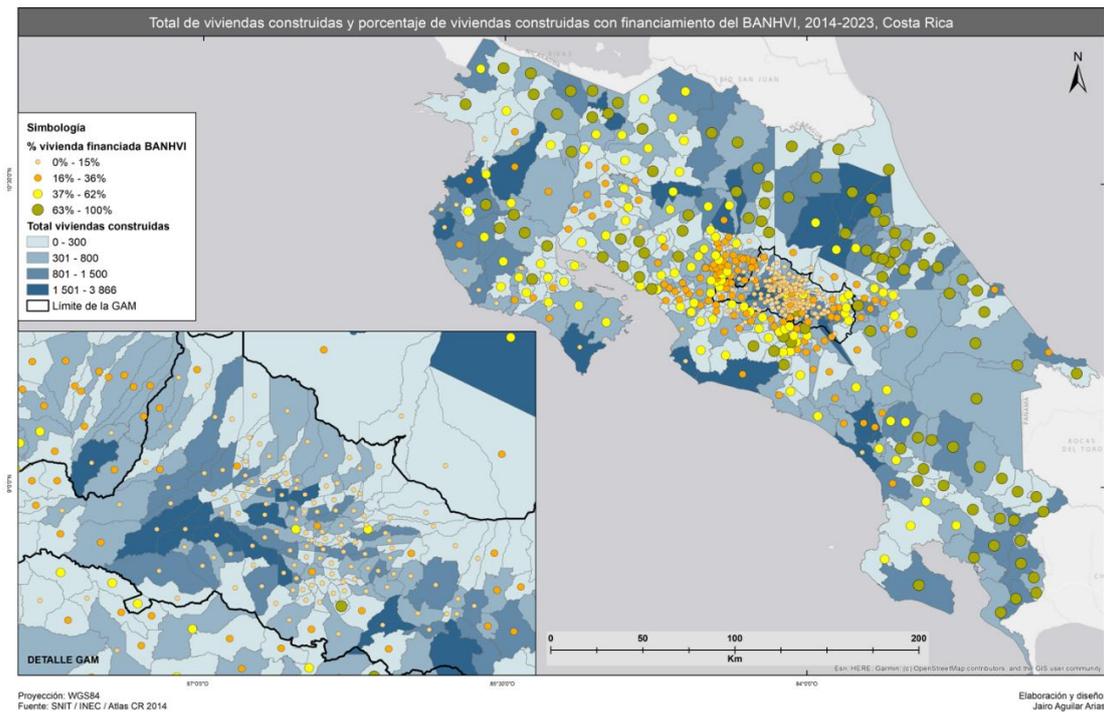


Fuente: INEC, *Censo 2011. Estadísticas de construcción varios años.*

Otro elemento interesante respecto a la dinámica de la construcción residencial es que, como tendencia, entre los cantones con mayor cantidad de construcciones de vivienda nueva ubicados en la GAM, la participación de los bonos familiares de vivienda es muy baja. Tomando los 20 cantones con mayor cantidad de construcción de vivienda en los últimos 10 años, y comparando la cantidad de BFV otorgados para el mismo periodo en cada uno de esos cantones, la relación es que, fuera de la GAM, los cantones con mayor cantidad de construcción residencial dependen en un alto porcentaje de los BFV otorgados. En la GAM sucede todo lo contrario: de esos 20 cantones, solo 6 pertenecen a esta zona, y el 16,6% del total de construcciones de vivienda de todo el país en la última década, habiendo recibido tan solo un 5.7% del total de los BFV en ese mismo periodo.

Los 20 cantones con mayor volumen de construcción residencial de la última década concentran el 54.5% del total de construcciones (129.593); además, concentran el 51,2% del total de BFV distribuidos en esa década, con la salvedad de que, de esos 55.622 BFV, el 90% se ubica fuera de la GAM (Anexo 1 – Capítulo 2).

Figura 2.13. Construcción de viviendas por distritos y porcentaje de los BFV



Fuente: INEC, Censo 2011. Estadísticas de construcción varios años.

2.3 Población y Vivienda: Estimaciones 2022

En este apartado se aborda el comportamiento de un conjunto de variables relacionadas con la dinámica de población y la vivienda de los últimos años, a partir de la información oficial disponible al momento de este estudio. Para ello, se recurre a información proporcionada por el INEC de Resultados de Estimaciones de Población y Vivienda 2022. Con base en esta información, se observa un crecimiento importante en la variable conocida como Vivienda Individual Desocupada (VID).

De acuerdo con la información del INEC para el 2022, en 7 distritos del país el porcentaje de VID es mayor al 41%, y del total de distritos¹⁷, en más de la mitad de ellos el porcentaje de VID es mayor a un 10% (Tabla 2.9.). Es necesario analizar la situación de la VID para cada lugar en específico y de acuerdo con el contexto. En algunas zonas, especialmente rurales, el aumento en la VID se puede dar por cambios en la dinámica productiva, pero en otros casos, especialmente de zonas “turísticas”, esta situación puede estar marcada por la incorporación de viviendas al

¹⁷ De acuerdo con la variable utilizada y el momento (año) del dato a utilizar, la cantidad de distritos puede variar, dada la fecha de creación de algunos de ellos.

mercado de alquiler de poca duración, así como a construcciones para segundas residencias.¹⁸

Tabla 2.9. Cantidad de distritos por porcentaje de VID, 2022

Porcentajes de VID	Cantidad de distritos	% distritos
41% y más	7	1,4%
31% a 40%	26	5,3%
21% a 30%	54	11,1%
11% a 20%	180	37,0%
10% a 0%	220	45,2%
Total	487	100%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2023.

En la Tabla 2.10 se presenta la lista de los 20 distritos que aparecen con mayor porcentaje de VID. De la revisión de estos distritos se observa que la VID no es un tema urbano ni de la GAM en particular; se expresa más como una situación de carácter rural y, como se observa en el mapa de la Figura 2.8 y en la Tabla 2.10, tiene alta presencia en zonas costeras.

Tabla 2.10. Distritos con mayor porcentaje de VID, 2022

Código distrito	Nombre distrito	Porcentaje de VID
50306	Cuajiniquil	66%
61102	Tárcoles	52%
60204	San Rafael	47%
60504	Bahía Ballena	46%
20401	San Mateo	46%
11604	San Luis	43%
20404	Labrador	42%
11702	Jardín	39%
51103	Puerto Carrillo	39%
61101	Jacó	39%
50703	San Juan	38%
60205	San Jerónimo	37%
70403	Cahuita	37%
11603	San Juan de Mata	37%
50205	Sámara	36%
60111	Cóbano	36%
50503	Sardinal	36%
50906	Bejuco	35%
11205	Sabanillas	34%
20214	San Lorenzo	34%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2023.

¹⁸ La definición de VID utilizada por el INEC es la siguiente: una vivienda se considera desocupada cuando nadie reside habitualmente en ella, ya sea porque está para alquilar o vender, en construcción o reparación, o se trata de una vivienda temporal para vacacionar, para trabajadores(as) o estudiantes, o por otro motivo.

Varios de los distritos con mayor porcentaje de VID tienen un alto porcentaje de permisos de construcción en los últimos 10 años, entre ellos: Jacó, Cóbano y Carrillo. Por ende, puede parecer contradictorio que haya lugares y zonas con altos porcentajes de VID (Figura 2.8) y que a la vez tienen altos porcentajes de construcción residencial. Como se mencionó anteriormente, no se cuenta con datos para sostener o rechazar el supuesto respecto al destino de parte de la construcción residencial, en el sentido que se ha planteado en este Balance, y es que parte de la construcción privada que ha venido desarrollando el país no responde o no está dirigida a solventar las necesidades residenciales de la población. El propósito de plantear esta suposición es el de motivar a la investigación, a realizar estudios más específicos para conocer de manera más certera cuál es el destino de viviendas nuevas y no nuevas, de cara a las necesidades residenciales del país, así como de alojamiento para el turismo nacional e internacional.

Costa Rica experimentó un crecimiento de 33.8% en la cantidad de viviendas individuales ocupadas entre el censo del 2011 y los resultados de la estimación de población y vivienda del 2022, mientras que el crecimiento de la población fue de solo un 17,7% (Tabla 2.11). Son varios los factores que inciden para que la VIO crezca en términos porcentuales más que la población, entre los que se puede citar un mayor crecimiento de los hogares conformados por 1 o 2 personas, que aumenta la cantidad total de hogares y las necesidades de vivienda.¹⁹

Tabla 2.11. Costa Rica Población y Vivienda 2011 y 2022

Cuadro 2.11				
Variable	2011	2022	Crecimiento	Porcentaje
VIO	1.211.964	1.621.381	409.417	33,8%
Población	4.301.712	5.044.197	742.485	17,3%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2023.

Los datos para el total del país permiten una visión general; sin embargo, es necesario realizar estudios detallados sobre la dinámica de población y vivienda a escalas más detalladas, que posibiliten conocer situaciones a tener en cuenta para un desarrollo más equilibrado y sostenible. Con el propósito de entender la dinámica de población y vivienda en el territorio, se presenta la situación de algunos distritos de diferentes partes del país, unos en la Región Central y otros en regiones periféricas. Con la información presentada en la Tabla 2.12, se procura llamar la atención sobre estos datos. Como se observa, en estos distritos, entre el 2011 y el

¹⁹ Para mayor detalle sobre la conformación y crecimiento de los hogares, consultar Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2022; Expectativas y desafíos.

2022, la VIO ha crecido más del doble. La población no ha crecido de manera tan marcada, pero sí experimenta un crecimiento significativo de 83% en promedio.

Las implicaciones que tiene para el territorio un crecimiento del 100% en vivienda y población son muy marcadas, tanto en infraestructura como en servicios. Cabe preguntarse qué está sucediendo con el abastecimiento de agua potable, el servicio eléctrico, la red de transporte, tanto público como privado, los servicios de educación y salud, por ejemplo, en los distritos del ejemplo citado. Además, surge la interrogante de cuál territorio tiene capacidad para absorber la duplicación de su parque habitacional en un periodo 10 años. Por ello, es importante estudiar los efectos de estas dinámicas tanto para el territorio como para la institucionalidad en la prestación y cobertura de servicios como los expuestos anteriormente; esto, incluyendo los gobiernos locales y las instituciones del Estado. En el caso de San Rafael de Alajuela, este distrito alcanzó la misma cantidad de población que el distrito primero, en el cual tradicionalmente está la mayor cobertura de servicios (agua potable, electrificación, recolección de desechos sólidos, alcantarillado, escuelas, colegios, centros de salud, transporte público, etc.=. Teniendo San Rafael la misma cantidad de población que Alajuela “centro”, cabe preguntarse si esta población tiene las mismas posibilidades de cobertura y atención a sus necesidades. Una situación similar enfrenta el distrito Quebradilla de Cartago.

Ante esta situación, la pregunta obligada es ¿quién está estudiando, planificando, atendiendo esta dinámica? Por ejemplo, si las municipalidades de Alajuela o Cartago tienen claridad de estas situaciones, con planes para que este crecimiento en ciertas zonas no sea un problema y se pueda desarrollar de manera equilibrada y sostenible. Además de los efectos de esta dinámica en población y vivienda, es fundamental ir a las causas de la situación, entender cuáles son los detonantes, los aspectos que inciden para que se de este crecimiento. La respuesta debe ser integral y seguramente abarca diferentes factores, pero se precisa de una gestión territorial eficiente y eficaz para que la dinámica de la población y de la vivienda no se vuelva caótica.

Tabla 2.12. Distritos con mayor crecimiento de la VIO 2011 - 2022

Variables	Quebradilla (Cartago)	San Rafael (Alajuela)	Nosara (Nicoya)	Palmera (San Carlos)	Telire (Talamanca)
VIO 2011	1.359	6.519	1.454	1.573	10.405
VIO 2022	3.276	14.292	3.419	3.577	2.920
Crecimiento VIO	1.917	7.773	1.965	2.004	1.515
Porcentaje crecimiento	141%	119%	135%	127%	108%
Población 2011	5.347	26.248	4.912	6.321	6.240
Población 2022	10.116	54.730	9.412	11.929	10.006
Crecimiento población	4.767	28.482	4.500	5.608	3.766
Porcentaje crecimiento	69%	109%	92%	89%	60%

Fuente: Elaboración propia con datos de INEC, 2023.

2.5 Asentamientos Informales

La situación de los asentamientos informales es un tema que parece no haber ocupado un sitio prioritario en las discusiones de la situación social del país, al menos durante los últimos años, a pesar de la relevancia que tiene para la sociedad en general, pero particularmente para miles de hogares que viven bajo esa condición y otros miles que viven bajo la amenaza de tener que vivir en un asentamiento informal²⁰. Los AI hacen referencia a una realidad más amplia que la de los tugurios y los precarios; en este concepto también se incluyen soluciones habitacionales, algunas de ellas consolidadas, pero sin garantía o respaldo jurídico, en ciertos casos casas construidas con bonos familiares de vivienda. De ahí que el tema es complejo, cuando el concepto operativo es muy amplio y hace referencia a diferentes realidades.

Teniendo en cuenta lo anterior, se utiliza la base de datos sobre asentamientos informales proporcionada por el MIVAH, ya que es la información más detallada y completa con que al respecto cuenta el país, más allá de sus fortalezas y debilidades. De acuerdo con esta base de datos, para el 2024 se indica la existencia de 576 AI. Los datos sobre estos asentamientos no son exactos en algunos casos. En la definición de asentamientos informales consolidados que maneja el MIVAH, una característica de estos asentamientos es que esté constituido por un mínimo de 10 hogares, y en la base de datos del MIVAH aparecen 57 AI de menos de 10 hogares. Esto obedece a que los datos sobre estos asentamientos, por ejemplo, están en proceso de verificación actualmente, y su inclusión o eventual exclusión dependerá de dicha corroboración (que debe hacerse en ocasiones en campo). Pese a ello, se toma la base completa, ya que brinda información más precisa o general sobre estos asentamientos.

Un aspecto fundamental a considerar es que el problema de los asentamientos informales no es ni reciente ni coyuntural, es de vieja data y de carácter estructural. No es del alcance de este apartado realizar una reconstrucción histórica sobre el problema, y cabe mencionar que desde hace más de 100 años se crearon programas para atender la situación de los “precarios y tugurios”. El intento institucional más fuerte en ese sentido y hasta ese momento fue la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en 1954; posteriormente, en la década de los 70’s se creó el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), que dentro de sus objetivos de combate a la pobreza también se dedicó a atender el problema del déficit habitacional; más adelante, ante las limitaciones e imposibilidad del Estado para atender las necesidades de vivienda cada vez más en crecimiento, en la

²⁰ Ver cita al pie número 10 de este mismo capítulo, para la definición de asentamiento informal.

década de los 80's surgieron dos iniciativas que marcaron un giro en la atención del problema habitacional: una de ellas fue la Ley 7052, por medio de la cual se crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y de manera operativa el BANHVI, como instrumento para la asignación de los subsidios de vivienda para las familias de bajos ingresos y con un fuerte objetivo de combate a los precarios y tugurios. La otra iniciativa, en esos mismos años, es la creación, por decreto ejecutivo, de la Comisión Especial de Vivienda, como mecanismo para agilizar la construcción de viviendas de interés social; este decreto fue declarado inconstitucional años después y, por ende, desapareció la CEV.

Este breve recuento de algunas iniciativas tendientes a la atención del problema del déficit habitacional, especialmente de las familias de más bajos ingresos, se hace con la finalidad de evidenciar la preocupación, pero también la incapacidad que ha tenido el país para superar un problema fundamental de la calidad de vida de la población. En la Tabla 2.13 se presenta la información correspondiente a la creación de los AI en diferentes periodos. El primer grupo evidencia la existencia de algunos de estos asentamientos con más de 50 años de antigüedad; el segundo grupo tiene relación con la vigencia del INVU; el tercer grupo es de aparición posterior a la creación del SFNV y, del BANHVI, hasta el 2012, que es el último año registrado en la base. El último grupo, el más grande, que representa más de la mitad de los AI, incluye a aquellos para los que no se tiene fecha de creación identificada. Es muy llamativo que más del 50% de estos asentamientos no cuenta con un registro oficial de su año de creación o surgimiento.

En el caso de los AI que sí cuentan con año de creación, estos se concentran entre 1960 y antes de 1990, representando un 51,8%, y entre 1990 y 2012, un 46%. Posterior a 2012 no se registran nuevos asentamientos informales; de ser real este dato, contrasta fuertemente con lo acontecido en la década de los 80s, cuando se crearon 81 AI, entre ellos algunos de los más grandes y complejos, como “Los Guido” y “Rincón Grande de Pavas” (hoy tienen sectores que reciben otros nombres). Este fue un periodo donde se creó gran cantidad de asentamientos informales, ocupados por miles de familias en zonas primordialmente urbanas, como Curridabat, Alajuela y San José, entre otras.

Tabla 2.13. Asentamientos Informales, hogares y población, por fecha de creación

Período	Cantidad AI	Hogares	Población
Hasta 1960	6	477	1.272
1960 - 1990	143	19.032	55.349
1990 - 2012	127	19.232	54.759
Sin fecha	300	25.387	71.847
Total	576	64.128	183.227

Fuente: Elaboración propia con datos de MIVAH, 2024.

Los datos ponen en evidencia una situación preocupante. Luego de la creación del INVU, los AI siguieron creciendo, así como con la creación del BANVHI, a pesar de los más de 400.000 BFV que ha otorgado el Banco hasta la fecha. Se debe tomar en cuenta que la dinámica de los AI es compleja y se agrava por las debilidades y negligencia de las instituciones y de los gobiernos locales. En la mayor parte de los proyectos de erradicación y reubicación de precarios, los terrenos y las edificaciones (comúnmente llamados “ranchos”) son tomados por nuevos ocupantes, de manera que, a pesar de que se atiende a un grupo de familias, los terrenos y sus edificaciones siguen existiendo y funcionando igual. Esto significa que el asentamiento no llega a desaparecer, lo cual es en gran medida responsabilidad de los gobiernos locales, así como de las instituciones propietarias u otros dueños o responsables de los terrenos ocupados.

La atención de los AI requiere no solo de recursos económicos, sino de estrategias y metodologías adecuadas para el logro de las soluciones, acordes con las características de cada situación. Un 47,4%, casi la mitad de los AI, tienen menos de 50 hogares, aunque representan tan solo un 10% de la población de estos (Tabla 2.14). Estas deberían ser situaciones relativamente fáciles de solucionar; no son grupos tan grandes, por lo que no requieren de grande extensión de terrenos, sobre todo si se brindan soluciones de vivienda en vertical, que hagan un mejor uso y aprovechamiento del cada vez más escaso e inasequible suelo urbano.

Los asentamientos de más de 200 familias representan un 15% del total, pero su población concentra el 55%. Estos asentamientos son más difíciles de atender, ya que en ocasiones requieren para ello de más terreno, más recursos, más organización y otros apoyos multi e intersectoriales; esto, en un marco donde la gobernanza institucional todavía no está tan clara, y en la que el ente rector en la materia, el MIVAH, no cuenta aún con un marco legal sólido y que consolide dicha rectoría (sigue siendo un ministerio sin ley orgánica y sin cartera, que se “crea” año a año mediante Ley de Presupuesto Nacional).

Tabla 2.14. Asentamientos Informales, hogares y población, por cantidad de hogares

Rango	Cantidad AI	Hogares	Población
-50	273	6.234	18.282
50 - 100	118	8.596	24.045
100 - 200	99	13.832	39.753
200 - 500	73	21.314	61.786
500 y +	13	14.152	39.185
Total	576	64.128	183.051

Fuente: Elaboración propia con datos de MIVAH, 2024.

A lo largo de décadas se han diseñado programas de atención a precarios y tugurios (los AI son más que los precarios y los tugurios); se ha destinado una enorme cantidad de recursos para este propósito, y el problema aún persiste. La ubicación de los AI se da prácticamente en toda la extensión del territorio nacional, en unas

zonas más que en otras. Algunos pocos cantones escapan a este fenómeno; sin embargo, esto en gran parte no es mérito de los gobiernos locales, sino que tiene que ver en buena medida con la colocación de BFV en sus cantones y, en otros casos, con la falta de terrenos públicos dónde “invadir”, tales como áreas de protección de ríos, derechos de vía o propiedades estatales en verde²¹. En este apartado no se está haciendo referencia a los Bonos Colectivos, ya que estos tienen como propósito mejorar las condiciones de los asentamientos formales o informales, pero no están orientados estrictamente a la eliminación de estos asentamientos, sino a mejorarlos. Con esto, no se pretende restar valor al papel importante que para algunas comunidades han tenido este tipo de bonos.

Al analizar la distribución espacial de los AI, se observa que estos se ubican en 61 cantones y, de estos, los 20 cantones con mayor cantidad de población y viviendas concentran el 80% de la población y el 79% de las viviendas en los mismos (Tabla 2.15). La mitad de estos 20 cantones se ubica en la Región Central del país; sin embargo, el análisis territorial a escala cantonal no es suficiente para conocer la realidad espacial. Por ejemplo, en los casos de los cantones de San José y Alajuela, son dos distritos en cada uno los que concentran gran parte de sus AI.

Tabla 2.15. 20 cantones con mayor población y vivienda en AI

Cantones	Total de Población AI	Total de vivienda AI
San José	28.259	9.426
Curridabat	14.674	4.746
Desamparados	13.346	4.352
Alajuela	11.271	3.633
La Unión	10.747	3.489
Puntarenas	8.006	2.746
Limón	7.837	2.566
Cartago	6.783	2.189
Liberia	5.999	1.946
Alajuelita	5.559	1.803
Goicoechea	4.991	1.610
Tibás	4.706	1.523
Siquirres	4.148	1.396
Quepos	3.237	1.040
Heredia	3.183	1.035
Carrillo	2.708	897
Garabito	2.668	916
Vásquez de Coronado	2.608	853
Pococí	2.479	853
Talamanca	2.367	721

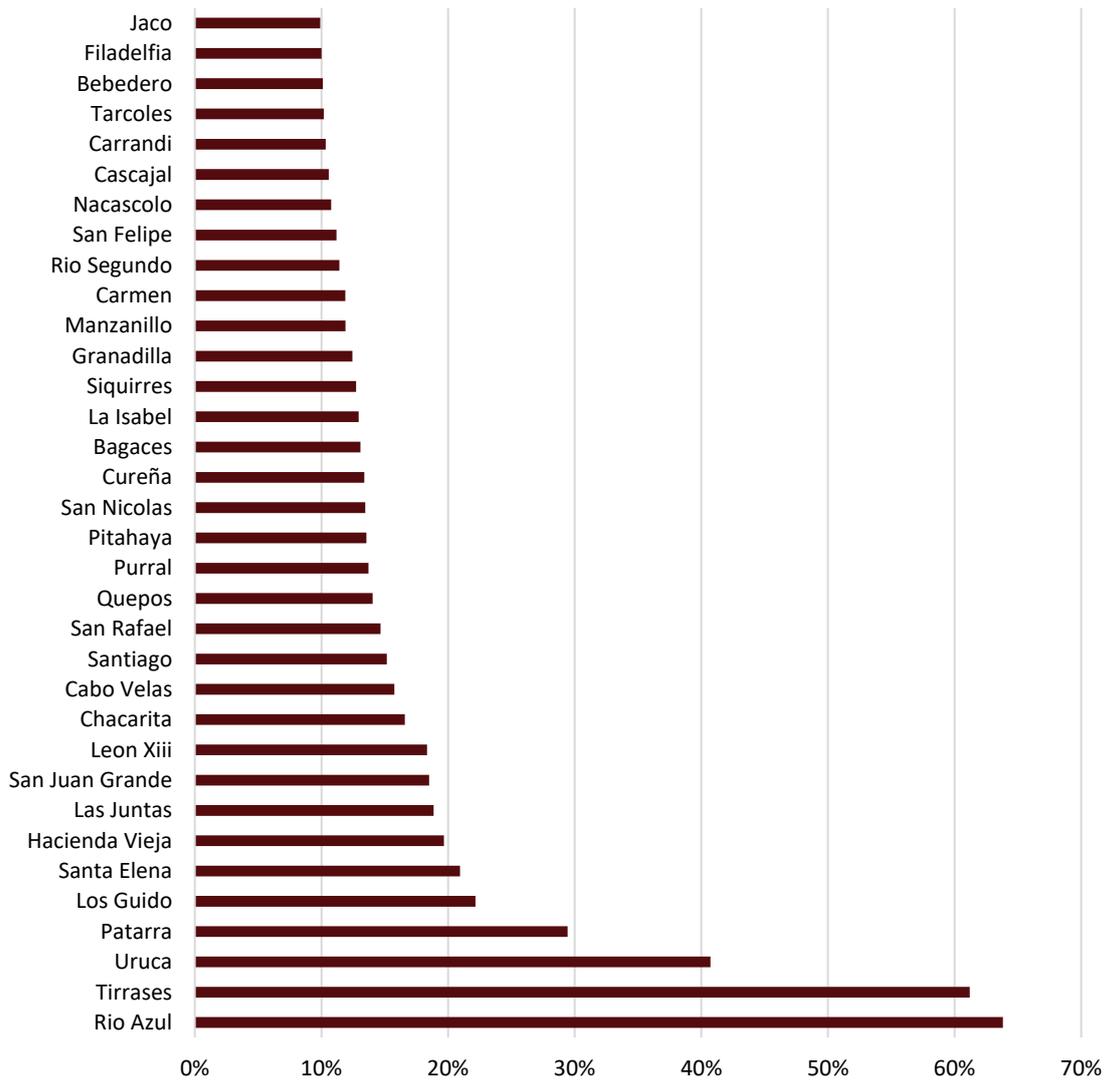
Fuente: Elaboración propia con datos de MIVAH, 2024.

²¹ Otros estudios han evidenciado que la mayoría de los asentamientos informales, para el caso de Costa Rica, se han dado a partir de la ocupación de terrenos de propiedad estatal.

En 34 de los distritos del país, un 10% de su población vive en asentamientos informales. Estos distritos se ubican principalmente en la Región Central del país y en zonas costeras, algunas de ellas reconocidas por su actividad turística, como Jacó, Tárcoles, Cabo Velas, Quepos y Nacascolo. Es impresionante -y no debería ser parte de la realidad nacional- que cantidades tan grandes de personas vivan en tales condiciones. Uno de los aspectos más importantes a señalar es que, con base en los mapas de las Figuras 2.8. y 2.12, se observa que las zonas del Pacífico con mayor concentración de construcción residencial y de vivienda individual desocupada coinciden con las zonas con mayor cantidad de población en asentamientos informales de ese litoral.

La escala distrital permite conocer con mayor detalle la distribución de los AI en el país. Los 20 distritos (que representan el 4% del país) con mayor cantidad de población en AI concentran una población de 102.521 personas, que representan el 56% de la población en AI. De esos 20 distritos, 15 pertenecen a la Región Central, evidenciando una fuerte concentración de familias y viviendas en esta condición. Se trata de una zona, como ya se ha mencionado, que ha sido poco favorecida con la distribución de los bonos familiares de vivienda. Para reafirmar esta idea, cabe mencionar que, de acuerdo con datos del BANHVI, estos distritos, en el periodo de 2014 al 2023, han recibido en conjunto 6.312 bonos, que representan un 5.8% del total nacional de bonos entregados en el periodo (Tabla 2.16).

Figura 2.14. Distritos con 10% o más de su población en Asentamientos Informales



Fuente: Elaboración propia con datos de MIVAH, 2024.

En síntesis, un 4% de los distritos concentra un 56% de la población de los AI, y en la última década, solo han recibido un 5,8% del total de bonos familiares de vivienda.

Tabla 2.16. Distritos con mayor cantidad de población en AI

Distrito	Total de Población en AI	Total de viviendas en AI	% de población de AI del distrito	% viviendas en AI del distrito	BFV 2014 – 2023 entregados en distrito
Uruca, San José	19.069	6.377	41%	46%	69
Tirrases, Curridabat	9.885	3.201	61%	65%	18
Río Azul, La Unión	7.882	2.544	68%	71%	36
Limón, Limón	6.785	2.194	9%	10%	552
Liberia, Liberia	5.547	1.790	8%	9%	1.302
Pavas, San José	5.472	1.827	7%	7%	194
Los Guidos, Desamparados	5.465	1.774	22%	25%	276
Purral, Goicoechea	4.712	1.520	14%	15%	375
San Felipe, Alajuelita	4.031	1.311	11%	14%	253
San Nicolás, Cartago	3.843	1.240	13%	15%	272
Siquirres, Siquirres	3.774	1.267	13%	14%	1.134
Patarra, Desamparados	3.756	1.215	29%	28%	158
León XIII, Tibás	3.158	1.019	18%	19%	100
San Francisco, Heredia	3.084	1.003	6%	6%	409
Quepos, Quepos	3.024	972	14%	13%	630
Chacarita, Puntarenas	2.930	1.003	17%	17%	165
San José, Alajuela	2.886	930	6%	6%	112
Curridabat, Curridabat	2.629	848	9%	8%	48
San Rafael, Alajuela	2.300	742	7%	7%	89
Carmen, Cartago	2.289	738	12%	13%	120

Fuente: Elaboración propia con datos de MIVAH, 2024.

La información anterior evidencia que los distritos con mayor urgencia de subsidios para atender el problema de los asentamientos informales no son los más favorecidos con estos, lo que pone de manifiesto la necesidad de una estrategia para su atención, coordinada entre gobiernos locales, el SFNV y la gestión institucional.

Conclusiones

El país, conforme a la información oficial, ha controlado el déficit habitacional de manera que este dejase de crecer; sin embargo, esto no ha impactado como se esperaba en la existencia de problemas estructurales que denotan -aunque pequeño- un déficit cuantitativo y un déficit cualitativo que afecta a más del 40% de los hogares.

La cuantificación del déficit habitacional se ha realizado tradicionalmente a partir de aspectos estructurales de las viviendas o por faltante de estas; sin embargo, es necesario incorporar otras variables para un diagnóstico más preciso de la situación residencial, incorporando cantidad y calidad de servicios, seguridad de la tenencia u ocupación de la vivienda y otros aspectos que son factores de una vivienda adecuada.

La construcción residencial del país ha experimentado un aumento en la cantidad de casas construidas sin subsidio estatal, lo que denota un fuerte dinamismo del sector privado en el proceso. Esta situación se ha visto acompañada de una marcada reducción en la cantidad de bonos familiares de vivienda otorgados, especialmente, en los dos últimos años.

La reducción en los bonos familiares de vivienda en los años 2022 y 2023, comparada con el promedio de bonos entregados en el periodo 2017-2021, significa alrededor de 7.000 soluciones de vivienda que se dejaron de construir para familias de ingresos bajos. Esta reducción marca un cambio en la asignación de recursos para la inversión social del país,

lo cual, a futuro, seguramente se verá reflejado en el deterioro de los indicadores respectivos y en las actividades indirectas.

Es importante estudiar el dinamismo mostrado por el sector de construcción residencial de cara a su aporte en el mejoramiento de las condiciones residenciales de la población. El supuesto, a manera de hipótesis, que propone este Balance, es que buena parte de la producción habitacional no está destinada a las necesidades de amplios sectores de la población, sino que se orienta a alquileres de poca estancia (por días) o como residencias alternativas (recreativas), especialmente en zonas caracterizadas por actividades ligadas al turismo, en algunas de ellas con una fuerte presencia de Vivienda Individual Desocupada.

Existe un vacío respecto a información relacionada con los asentamientos informales (AI). La base de datos del MIVAH es un esfuerzo importante, pero insuficiente para tener un conocimiento más robusto de la situación nacional en la materia, que ayude a orientar una intervención adecuada en la implementación de soluciones.

Los asentamientos informales y la mayor cantidad de población y viviendas en estos se concentra en pocos cantones y pocos distritos, lo que demanda esfuerzos coordinados y estratégicos entre los gobiernos locales y las instituciones nacionales para lograr una atención más integral de esta importante problemática.

Referencias bibliográficas:

Banco Hipotecario de la Vivienda. (1999). Reglamento 54, Sección A, del 21 de octubre de 1999: Procedimiento para el trámite de concesión del Bono Familiar de Vivienda.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=52758&nValor3=122974

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2024). Estadísticas del Bono de Vivienda. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/estadisticas.aspx>

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2024). Montos de bono según ingreso familiar. https://www.banhvi.fi.cr/bono/montos_seg_un_ingreso_familiar.aspx

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

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). Resultados estimación de población y vivienda 2022 (cuadro 11). <https://inec.cr/tabulados>

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). Glosario de términos y conceptos del sector vivienda, hábitat y territorio.

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

UCR- FUGEHAB- CFIA. (2023). Balance y tendencia del sector vivienda en Costa Rica 2022.

Capítulo 3

Mercado de la vivienda

Mónica Castillo

3



Introducción

El presente capítulo se ha realizado con el objetivo de analizar el mercado residencial costarricense y determinar la posibilidad de acceso a vivienda de la población. Con tal propósito, se indagó sobre los proyectos ofrecidos por las diferentes desarrolladoras de vivienda que presentan su oferta mediante páginas web y en redes sociales. Para este estudio no se consideran proyectos de vivienda de interés social, aunque, de acuerdo con los precios de venta de las soluciones, algunas podrían cumplir con los requisitos de bono diferido, en caso de que las familias calificasen para tal beneficio.

Para realizar la investigación, y en aquellos casos en que fue necesario, se ha contactado a vendedores para obtener información sobre precios y opciones de vivienda.

Tanto la oferta de vivienda presentada, como los datos de ingresos de los costarricenses corresponden al año 2023; para este último, se consideran los datos presentados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), en su última encuesta Nacional de Hogares (ENAH) del 2023, cuyos resultados fueron presentados en el 2024.

Además, se consultó a diferentes bancos sobre las condiciones bancarias para préstamos de vivienda, así como al Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el ingreso requerido y monto de la vivienda para acceder al bono diferido.

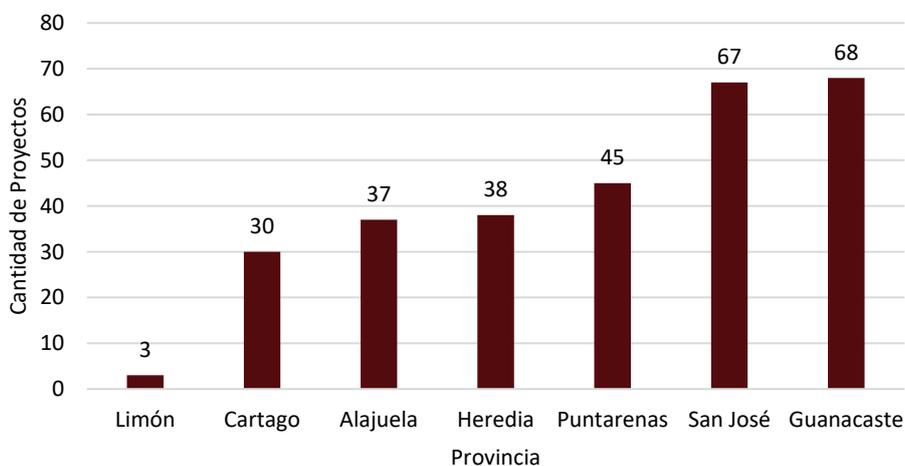
Con base en la información obtenida y analizada, se presentan los resultados en el presente informe.

3.1. Posibilidad de Compra de Vivienda en el Mercado Costarricense

3.1.1. Caracterización de la Oferta

Con base en la información de los proyectos tramitados ante el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) durante los años 2021 al 2023, se obtienen los datos de 288 proyectos de vivienda horizontal y vertical (no incluyen lotes ni proyectos de interés social), de los cuales el 24% se encuentra en la provincia de Guanacaste, el 23% en San José, el 16% en Puntarenas, un 13% en Heredia y el mismo porcentaje para Alajuela, el 10% en Cartago y solo un 1% en Limón; esto se observa en la Figura 3.1.

Figura 3.1. Cantidad de Proyectos por provincia



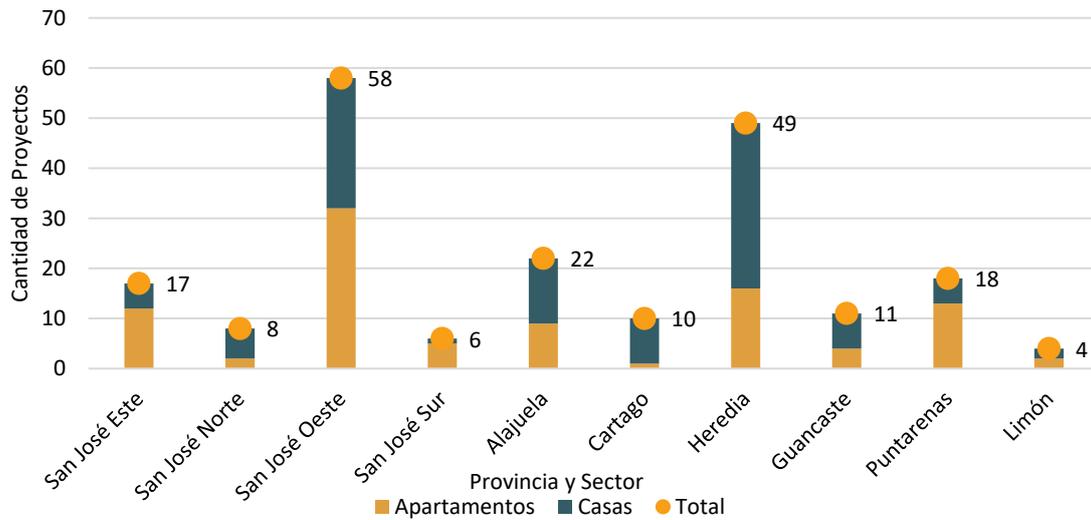
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del CFIA, 2024.

Los proyectos que actualmente se encuentran en venta, según la investigación realizada con base en las páginas web de los proyectos, son 203.

Existe una diferencia lógica entre los proyectos tramitados ante el CFIA y los que se encontraban en venta durante el 2023, ya que el trámite ante el CFIA es el inicio del proceso previo a obtener el permiso de construcción de la Municipalidad respectiva, del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) y obtener el “visto bueno” para el financiamiento.

El 44% de los proyectos de vivienda en venta se encuentra en San José, el 24% en Heredia, el 11% en Alajuela, el 9% en Puntarenas, así como un 5% tanto para Cartago como para Guanacaste, y solo un 2% en Limón. De los 89 proyectos en venta en San José, el 65% se ubica en el oeste (desde Sabana hasta Mora), el 19% en el este, un 9% en el norte y sólo un 7% en el sur.

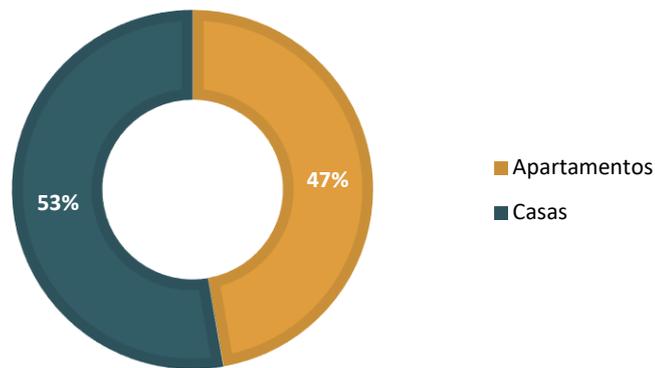
Figura 3.2. Proyectos en Venta por Provincia



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

El porcentaje de proyectos verticales es el 47%, mientras que los proyectos horizontales (casas) representa el 53%. Los lugares donde se presenta una mayor cantidad de proyectos horizontales son Alajuela, Heredia, Cartago, Guanacaste y el norte de San José.

Figura 3.3. Tipo de proyecto (Vertical/Horizontal)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras. Apartamento: Vivienda ubicada en complejo vertical de tres o más pisos. Casa: Vivienda en urbanización o condominio horizontal.

De los 203 proyectos de vivienda recabados, en la Tabla 3.1., se ha registrado la vivienda, ya sea casa o apartamento, con el menor precio de venta.

Tabla 3.1. Clasificación de los proyectos según ubicación, tipo, precio más bajo y tamaño

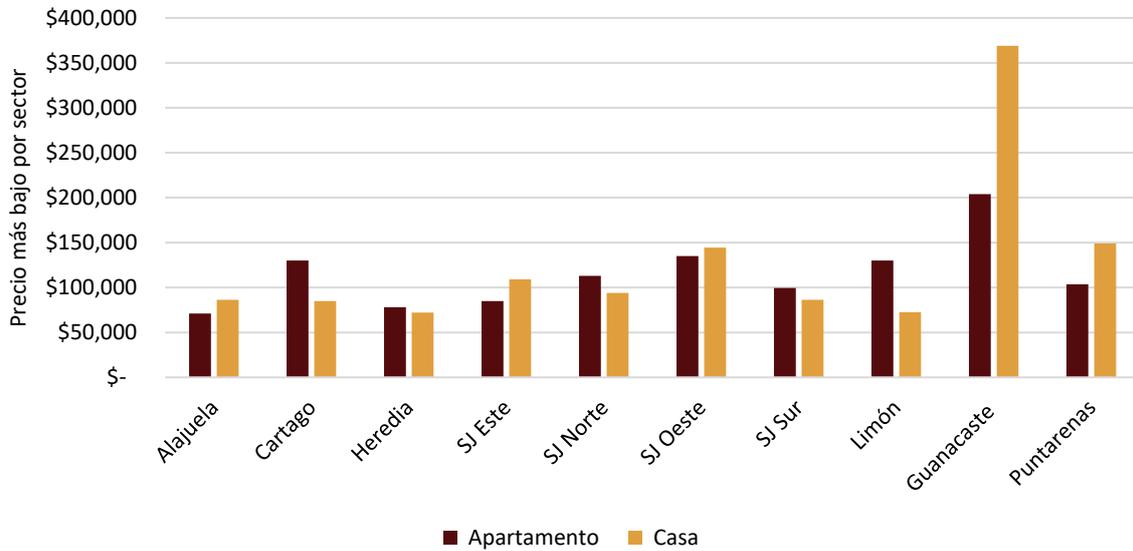
	Cant. Total		Precio más bajo		Tamaño	
	Apart.	Casas	Apart.	Casa	Apart.	Casa
Alajuela						
Centro	4	5	\$ 75.000	\$ 95.000	60	62
Canoas		1		\$ 92.500		77
Ciruelas		1		\$ 90.000		71
El Coyol	1	1	\$ 150.000	\$ 135.000	87	
Grecia	2	2	\$ 79.980	\$ 86.274	54	100
Guácima		1		\$ 140.000		130
San Rafael	2	1	\$ 71.000	\$ 140.000	52	103
San Ramón		1		\$ 100.000		76
Precio más bajo			\$71.000	\$ 86.274	52	71
Cartago						
Centro		3		\$ 124.000		108
Concepción		1		\$ 137.000		
La Unión	1	3	\$130.000	\$ 111.900	110	88
El Guarco		2		\$ 85.000		90
Precio más bajo			\$ 130.000	\$ 85.000	110	88
Heredia						
Barreal	6	1	\$ 78.000	\$ 137.900	71	105
Barva		3		\$ 155.000		131
Belén		2		\$ 174.000		149
Cariari		1		\$ 140.500		102
Centro	1	9	\$ 211.000	\$ 112.000	144	88
Lagunilla	1	1	\$ 145.000	\$ 148.000	69	129
Merc. Norte		2		\$ 114.000		75
San Fco.		1		\$ 72.142		70
San Joaquín	1	3	\$ 104.000	\$ 129.000	84	92
San Pablo	1	6	\$ 118.000	\$ 96.900	90	103
Santo Domingo	4	5	\$ 125.000	\$ 131.900	70	88
San Rafael	1		\$ 129.900		100	
Valencia	1	1	\$ 136.000	\$ 118.000	45	81
Precio más bajo			\$ 78.000	\$ 72.142	45	70
San José Este						
Barrio Dent	1		\$ 171.590		57	
Curridabat	2	2	\$ 99.500	\$ 109.000	56	
Escalante	3		\$ 85.000		34	
Granadilla	2		\$ 99.900		56	
Montes de Oca		2		\$ 125.000		80
Yoses	2		\$ 100.500		38	
Precio más bajo			\$ 85.000	\$ 109.000	34	80
San José Norte						
Moravia		3		\$ 109.000		82
Goicoechea		1		\$ 244.500		155
Sabanilla		1		\$ 214.000		
Tibás		1		\$ 175.000		
Uruca	2		\$ 113.000		49	
Centro	2	1	\$ 205.500	\$ 94.000	55	31
Precio más bajo			\$ 113.000	\$ 94.000	49	31
San José Oeste						
Mora	1	2	\$ 135.000	\$ 144.500		
Escazú	16	15	\$ 160.000	\$ 166.000	86	108
Rohrmoser/Sabana	9		\$ 138.000		33	

Santa Ana	7	9	\$ 145.000	\$ 147.000	52	117
Precio más bajo			\$ 135.000	\$ 144.500	33	117
San José Sur						
Alajuelita	1		\$ 99.500			
Desamparados	2	1	\$ 90.600	\$ 86.400	73	
Precio más bajo			\$ 90.600	\$ 86.000		43
Limón						
Centro	1	2	\$ 130.000	\$ 115.000	65	
Guápiles		1		\$ 72.549		
Precio más bajo			\$ 99.500	\$ 86.400		43
Guanacaste						
Liberia	1		\$ 204.000		68	
Carrillo	1		\$ 214.900		65	
Nicoya		1		\$ 695.000		195
Santa Cruz	2	6	\$ 370.000	\$ 369.000	94	140
Precio más bajo			\$ 204.000	\$ 369.000	65	140
Puntarenas						
Garabito	1	2	\$ 575.000	\$ 149.000	190	
Osa		1		\$ 499.000		200
Parrita		1		\$ 470.000		
Puerto Jiménez	1		\$ 279.000		41	
Centro		1		\$ 485.000		180
Herradura	2		\$ 295.000		121	
Jacó	9		\$ 103.582		90	
Precio más bajo			\$ 103.582	\$ 149.000	41	180

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

El apartamento con menor precio se ofrece en Alajuela en \$71.000, con un tamaño de 52 m², seguido por Heredia en \$78.000, con un tamaño de 45 m². Los precios mínimos más altos tanto en vivienda vertical (apartamentos) como horizontal (casa), se presentan en las provincias de Puntarenas y Guanacaste, como se puede observar en la Figura 3.4.

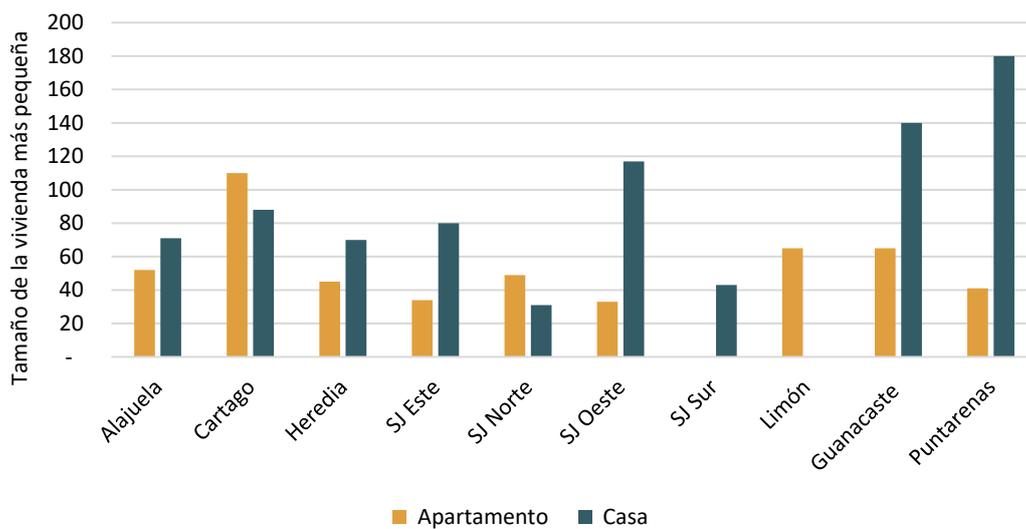
Figura 3.4. Precio más bajo en cada sector casa y apartamento



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

De las opciones más económicas, el apartamento más barato se encuentra en Alajuela, con un costo de \$71.000 y con un tamaño de 43 m², mientras que el de mayor precio está en Guanacaste, en \$204.000 y con 65 m². Por su parte, la casa de menor precio está en la provincia de Heredia, con un costo de \$72.142 y 70 m²; la de mayor valor está en Guanacaste, en \$369.000 y con 140 m².

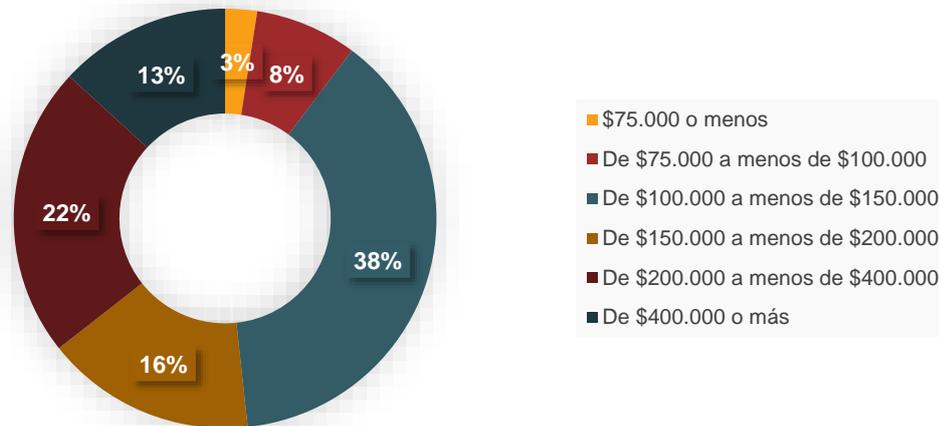
Figura 3.5. Tamaño de las viviendas según sector y tipo



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

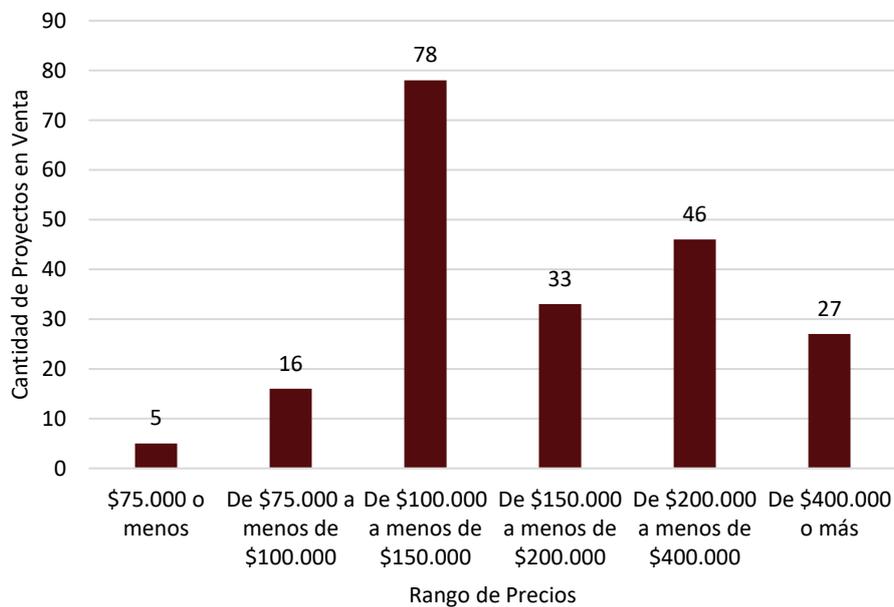
Al considerar solo la vivienda de menor precio de cada proyecto, se observa que sólo el 3% de los proyectos ofrece soluciones de menos de \$75.000, y el 8% de \$75.000 a \$100.000. (Figura 3.6)

Figura 3.6. Precio menor de la vivienda (%)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

Figura 3.7. Precio menor de la vivienda (%)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

Tal y como se muestra en la Figura 3.6, la mayor cantidad de proyectos ofrece viviendas entre los \$100.000 y más de \$200.000, (54%), siendo sólo un 11% de la

oferta los proyectos que ofrecen viviendas de menos de \$100.000. Hay que recordar que, de los proyectos analizados, únicamente se considera la solución de vivienda de menor precio.

Tabla 3.2. Clasificación de los proyectos según ubicación y rango de precios para vivienda de más bajo valor

	\$75.000 o menos	De \$75.000 a menos de \$100.000	De \$100.000 a menos de \$150.000	De \$150.000 a menos de \$200.000	De \$200.000 a menos de \$400.000	De \$400.000 o más
Alajuela						
Apartamentos	2	2	4	1		
Casas	1	3	8	1		
Total	3	5	12	2	0	0
Cartago						
Apartamentos			1			
Casas		2	4	2	1	
Total	0	2	5	2	1	0
Heredia						
Apartamentos		1	12	2	1	
Casas	1	1	21	7	4	
Total	1	2	33	9	5	0
Limón						
Apartamentos			2			
Casas			1			
Total	0	0	3	0	0	0
San José Este						
Apartamentos		3	5	1	4	
Casas		1	2	2		
Total	0	4	7	3	4	0
San José Norte						
Apartamentos			1	1		
Casas			2	2	2	
Total	0	0	3	3	2	0
San José Oeste						
Apartamentos			6	7	9	11
Casas			3	6	12	5
Total	0	0	9	13	21	16
San José Sur						
Apartamentos	1	2	1	1		
Casas		1				
Total	1	3	1	1	0	0
Puntarenas						
Apartamentos			4		6	3
Casas			1		1	3
Total	0	0	5	0	7	6
Guanacaste						
Apartamentos					3	1
Casas					3	4
Total	0	0	0	0	6	5
Total						
Apartamentos	3	8	36	13	23	15
Casas	2	8	42	20	23	12
Total	5	16	78	33	46	27

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

Alajuela, Heredia y el sur de San José son las únicas provincias y zonas que ofrecen proyectos con viviendas con precios por debajo de \$75.000; los precios más altos se encuentran en el oeste de San José, Puntarenas y Guanacaste.

La mayor oferta de vivienda se encuentra entre \$100.000 y \$150.000 (78 en total), de la cual el 49% se ofrece en Heredia.

El segundo grupo en importancia, según precio, son los proyectos que ofrecen viviendas de \$200.000 a \$400.000 (46 en total), de los cuales casi el 45% se asienta en el oeste de San José, desde Santa Ana hasta la zona de Rohrmoser-Sabana.

El tercer grupo en importancia corresponde a la oferta de viviendas de entre \$150.000 y menos de \$200.000 (33 en total); este tipo de vivienda se ofrece en todos los sectores de la GAM; el 40% se ofrece en el Oeste de San José y el 27% en Heredia.

El precio más bajo de la vivienda en los 138 proyectos es de \$69.000, y el más alto alcanza \$1.035.096.

Las viviendas que se ofrecen en las costas son pensadas para uso vacacional de personas que residen en el GAM o fuera del país, excepto las de Limón, que al menos en el caso de la vivienda horizontal tiende a ser para venta a pobladores de la zona, mientras que proyectos verticales suelen ser tanto para venta vacacional como para pobladores o personal de las empresas que se ubican en la zona gracias a la actividad comercial que generan los puertos, según indican agentes inmobiliarios.

3.2. Condiciones de Financiamiento

La oferta de créditos para vivienda, tanto en colones como en dólares, en los diferentes bancos públicos y privados durante la pasada Expoconstrucción y Vivienda 2023, se observa a continuación en las Tablas 3.3. y 3.4..

Tabla 3.3. Condiciones de Crédito en Colones de Bancos Públicos y Privados en la Expoconstrucción y Vivienda 2023

	Porcentaje de financiamiento	Relación cuota/ingreso	Tasa de interés	Plazo máximo	Cuota por millón de colones (₡)	Gastos como % del préstamo
Promedio	86%	50%	7,70%	30	6,8	5,80%
Mínimo	70%	40%	6,10%	30	4,97	1,90%
Máximo	93%	61%	9,50%	30	8,38	8,80%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de los bancos públicos y privados, 2023.

Tabla 3.4. Condiciones de Crédito en Dólares de Bancos Públicos y Privados en la Expoconstrucción y Vivienda 2023

	Porcentaje de financiamiento	Relación cuota/ingreso	Tasa de interés	Plazo máximo	Cuota por mil de dólares (\$)	Gastos como % del préstamo
Promedio	83%	52%	7,01%	27	7,2	5,80%
Mínimo	70%	40%	6,15%	20	5,6	2,50%
Máximo	93%	54%	7,75%	30	9,02	8,60%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de los bancos públicos y privados, 2023.

Es usual que para este tipo de actividades (ferias de venta de vivienda) los bancos manejen tasas menores a las que ofrecen comúnmente en ventanilla, por lo que se realizarán los cálculos de acceso al crédito con los datos que se muestran en sus páginas web.

Es importante indicar que, en los últimos años, ha venido dándose una tendencia en el sentido de que los bancos cada vez ofrecen menos créditos en dólares para personas que reciben ingresos en colones²².

La tasa de interés activa negociada del sector financiero fue de 9.27% para actividades inmobiliarias en promedio en el 2023, según el Banco Central de Costa Rica (Tasa activa negociada -TAN-, por actividad económica y por grupo de intermediario financiero, en colones).

3.3. Programas de financiamiento con subsidio estatal

3.3.1 Crédito – Bono

El Banco de Costa Rica, así como las Mutuales de Alajuela y Cartago, ofrecen programas de financiamiento para viviendas nuevas, usadas o compra de lote, aplicando el bono diferido otorgado por el Banco Hipotecario de la Vivienda. En el Anexo 2 del Capítulo 3, se presentan las condiciones de financiamiento bono-crédito vigentes en el 2023.

- El costo de la solución de vivienda debe tener un valor máximo de ₡65.801.000,00.
- El ingreso familiar debe estar en un rango entre ₡424.129,5 y ₡1.696.518,00.
- El monto del Bono oscila entre ₡4.437.000,00 y ₡7.050.000,00.
- El BCR financia el 95% de la vivienda más el bono, mientras que las mutuales ofrecen un financiamiento del 100% más el bono.

²² En el capítulo 1 de este Balance se hace referencia a esta situación con un mayor detalle.

3.3.2 Bono de Vivienda

Como se ha expuesto en otros apartados del Balance, el bono familiar de vivienda es un programa mediante el cual el Estado otorga una donación en forma solidaria a las familias de escasos recursos económicos, personas con necesidades especiales, mujeres jefas de hogar y personas adultas mayores para que, aunado a su capacidad de crédito, solventen su necesidad de vivienda. El monto del bono familiar de vivienda es inversamente proporcional a los ingresos familiares. El trámite se lleva a cabo por medio de alguna Entidad Autorizada del SFNV (Ley 7052).

Para las personas adultas mayores y personas con discapacidad que no conformen un núcleo familiar y cuyos ingresos mensuales no sean superiores a un salario y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción, se otorga un beneficio adicional debido a su condición, un monto mayor al máximo establecido para los bonos ordinarios. Por encima de este límite y hasta el máximo de seis salarios mínimos mensuales, el monto del Bono se define en relación con el ingreso bruto mensual familiar, según la reglamentación del Banco Hipotecario de la Vivienda.

El salario y medio de un obrero de la construcción para el segundo semestre del año 2023 era equivalente a ¢383.849,28.

Tabla 3.5. Costa Rica. Principales características de los hogares. Por decil de ingreso per cápita del hogar 2023

	Total	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Total de personas	5.257.304	624.552	541.475	589.777	566.451	537.022	548.272	512.799	469.580	465.699	401.677
Total de hogares	1.790.029	180.395	177.677	179.057	183.186	174.770	179.003	179.045	178.932	179.012	178.952
Miembros por hogar	2,94	3,46	3,05	3,29	3,09	3,07	3,06	2,86	2,62	2,6	2,24
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	1.049.142	167.138	284.146	428.050	531.125	682.686	868.623	1.057.538	1.289.580	1.837.178	3.350.882
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	411.151	48.517	93.323	130.149	171.760	222.016	283.639	368.623	492.220	707.394	1.595.910

Nota: ^{1/} Ingreso neto en colones corrientes con imputación de valores no declarados y con ajuste por subdeclaración.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEC, 2023.

3.3.3 ¿Cuáles son las condiciones generales para poder optar por el Bono Familiar para la Vivienda?

- No haber recibido el beneficio del Bono Familiar de Vivienda anteriormente.
- No tener propiedades, a excepción de casos cuyo propósito sea construcción en lote propio o reparación, ampliación mejoras y terminado de vivienda (RAMT).
- Conformar núcleo familiar, a excepción de aquellas personas adultas mayores y personas solas con condiciones especiales.

- Percibir ingresos brutos mensuales familiares hasta ¢1.696.518
- En caso de cumplir con los requisitos básicos de acuerdo con el programa, se le solicitarán los requisitos establecidos por el BANHVI para el trámite de su solicitud.

3.3.4 Bono Necesidad Extrema (Artículo 59)

Para familias que no cuentan con lote propio, tienen ingresos familiares bajos y cuyo estudio socioeconómico establece que viven en situación de extrema necesidad, existe el Programa de Bono Especial, al cual se puede acceder en forma individual o como parte de un proyecto de vivienda.

Se trata de bonos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), los cuales se dirigen a familias calificadas en Extrema Necesidad y Situación de Emergencia o Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario. En este tipo de bonos es posible obtener un mayor valor promedio de la solución en comparación con los casos de bono ordinario; sin embargo, esto puede variar según los costos de los diferentes proyectos.

En aquellos casos individuales de aplicación de artículo 59, el monto de los bonos se destina en unos casos al pago de la solución total, lote y construcción; en otros casos, solo en construcción, y en menos casos puede ser para Reparación, Ampliación, Mejoras o terminación de la vivienda (Bonos RAMT).

En el siguiente cuadro, se observa la cantidad total de bonos otorgados por el BANHVI a partir de los bonos entregados bajo la modalidad de Art. 59 u otros; permite contar con información del monto promedio de estos bonos en la GAM para el periodo 2016 -2023.

Tabla 3.6. Cantidad de Bonos de Vivienda y erogación total de dinero por el BANHVI. Entre 01/01/2016 al 27/10/2021

Año	N° de casos	Erogación en Millones de colones
2016	11.823	93.999
2017	11.155	95.425
2018	11.461	104.875
2019	12.844	119.081
2020	12.843	120.714
2021	11.428	115.649
2022	8.369	84.603
2023	8.222	95.208

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del BANHV, 2021.

El promedio de bonos colocados por año es de 11.018. Los 3 primeros deciles de ingreso cuentan con un total de 1.755.8041 personas y 537.129 hogares.

Durante el 2023, la cantidad de bonos entregados fue equivalente al 7.5% de los hogares del decil I. Es importante acotar que el número de soluciones ofrecidas por el BANHVI mostrado en el cuadro 3.6 incluye bonos de artículo 59, en proyectos y bonos diferidos.

3.3.5 Bono Ordinario

Se otorga a las familias de escasos recursos económicos y de clase media, familias en riesgo social o en situación de emergencia. En el cuadro 3.7, se presenta un resumen de la relación entre el ingreso promedio de las familias y el monto promedio del bono de vivienda al que pueden aspirar.

Tabla 3.7. Ingresos familiares y monto de BFV (2023)

Ingreso Familiar Bruto Hasta:	Monto de Bono Máximo
₡141.375,50	₡8.480.000,00
₡282.753,00	₡8.480.000,00
₡424.129,50	₡8.420.000,00
₡565.506,00	₡8.360.000,00
₡706.882,50	₡7.977.000,00
₡848.259,00	₡7.594.000,00
₡989.635,50	₡7.212.000,00
₡1.131.012,00	₡6.829.000,00
₡1.272.388,50	₡6.446.000,00
₡1.413.765,00	₡6.064.000,00
₡1.555.141,50	₡5.681.000,00
₡1.696.572,00	₡5.299.000,00

Fuente: Banco Hipotecario de Vivienda (BANHVI)

Como se desprende de la información de los bonos de vivienda, particularmente de los bonos ordinarios, es claro que no hay opción en el mercado de vivienda para los sectores beneficiarios de dicho subsidio. Para algunos casos excepcionales de bonos art. 59, con un monto bastante superior al promedio del monto de los bonos ordinarios, se podría encontrar algunas alternativas de vivienda al alcance de dicho financiamiento, pero de manera poco usual.

3.4. Características de los hogares costarricenses

Para calcular las posibilidades de compra de vivienda de las familias costarricenses, se toman los datos por decil de ingreso presentado por el INEC, de manera que se pueda calcular el crédito máximo y, de esa manera, el valor de vivienda que pueden adquirir.

**Tabla 3.8. Principales características de los hogares. Por decil de ingreso per cápita del hogar
Según región de planificación, 1/7/2023**

	Decil de ingreso per cápita									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Total país										
Total de personas	624.552	541.475	589.777	566.451	537.022	548.272	512.799	469.580	465.699	401.677
Total de hogares	180.395	177.677	179.057	183.186	174.770	179.003	179.045	178.932	179.012	178.952
Miembros por hogar	3,5	3,0	3,3	3,1	3,1	3,1	2,9	2,6	2,6	2,2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	167.138	284.146	428.050	531.125	682.686	868.623	1.057.538	1.289.580	1.837.178	3.350.882
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	48.517	93.323	130.149	171.760	222.016	283.639	368.623	492.220	707.394	1.595.910
Central										
Total de personas	359.201	358.889	348.766	341.118	351.408	334.799	310.408	292.477	298.878	241.261
Total de hogares	110.227	110.305	109.996	110.318	110.094	110.328	110.034	110.252	110.113	110.047
Miembros por hogar	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	194.821	368.961	498.834	644.719	851.208	1.028.787	1.235.170	1.523.791	2.217.069	3.750.154
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	61.398	113.243	157.539	208.131	266.757	338.878	438.380	574.860	820.170	1.818.250
Chorotega										
Total de personas	46.911	44.761	43.507	45.765	46.078	43.486	39.726	37.203	34.751	27.315
Total de hogares	13.616	14.231	12.672	13.566	13.425	13.563	13.531	13.401	13.535	13.453
Miembros por hogar	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	123.317	230.127	364.393	468.180	624.866	772.689	937.988	1.187.425	1.627.607	2.705.499
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	36.125	74.667	105.190	139.480	182.443	240.519	319.337	430.165	635.515	1.448.422
Pacífico Central										
Total de personas	36.543	32.790	35.057	37.482	33.563	30.668	30.649	29.519	23.972	25.904
Total de hogares	11.073	10.998	10.969	10.935	11.373	10.589	11.045	10.873	11.027	10.914
Miembros por hogar	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	140.439	228.792	350.141	482.037	510.630	632.687	756.465	945.709	1.059.632	2.357.442
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	41.851	77.911	109.671	139.998	173.505	218.465	272.569	351.351	494.445	1.121.756
Brunca										
Total de personas	47.885	45.839	30.459	42.043	37.336	39.720	36.273	32.773	34.769	28.360
Total de hogares	13.990	16.584	10.997	13.880	13.907	13.862	13.756	13.930	13.767	13.838
Miembros por hogar	3	3	3	3	3	3	3	2	3	2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	146.975	213.084	275.006	373.203	411.659	560.192	654.285	781.695	1.210.682	2.138.613
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	41.828	78.830	99.256	123.777	152.802	195.101	247.564	333.736	484.560	1.061.940

Huetar Caribe										
Total de personas	59.177	59.013	46.290	52.358	48.301	48.648	47.287	41.147	38.162	34.305
Total de hogares	15.660	15.534	15.556	15.471	15.575	15.482	15.619	15.444	15.620	15.440
Miembros por hogar	4	4	3	3	3	3	3	3	2	2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	127.249	275.030	288.470	423.350	495.023	621.886	768.358	887.101	1.166.606	2.108.622
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	34.080	71.637	96.794	125.234	159.480	199.006	253.728	334.309	480.347	976.572
Huetar Norte										
Total de personas	54.070	51.202	44.724	50.651	49.440	43.898	42.104	41.053	33.482	33.680
Total de hogares	15.253	14.978	14.697	15.115	14.880	14.914	15.096	14.820	15.023	14.838
Miembros por hogar	4	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Ingreso promedio por hogar ^{1/}	121.416	246.127	297.833	428.716	551.135	613.199	758.532	1.009.260	1.178.309	2.419.796
Ingreso per cápita del hogar ^{1/}	34.699	72.382	97.194	128.397	165.765	208.451	272.068	362.782	530.379	1.131.835

Nota: ^{1/} Ingreso neto en colones corrientes con imputación de valores no declarados y con ajuste por subdeclaración.

Fuente: INEC-Costa Rica. Encuesta Nacional de Hogares, 2023.

3.5. Cálculo de compra de vivienda por decil

3.5.1. Vivienda asequible

La vivienda asequible es la que se ofrece a familias de clase media con acceso a Bono – Crédito; es una vivienda con un precio máximo de 65,801,000 colones, para familias con ingresos de 1.696.518 colones máximo. Para un tipo de cambio de 542.5 colones por dólar (promedio del 2023), por lo tanto, el valor de la vivienda era de máximo \$121,292. En estos casos, algunos bancos, especialmente públicos, mutuales y algunas cooperativas ofrecían créditos con tasas preferenciales.

En la oferta presentada se identifican 31 proyectos que ofrecían como vivienda de menor valor alguna solución con precios menores al indicado, tal y como se muestra en la Tabla 3.9.

Tabla 3.9. Vivienda Accesible, según tamaño, tipo y ubicación

	Tamaño del precio más bajo (m ²)	Tipo	Ubicación	Sector
\$95.000,00	61,9	Apartamentos	Alajuela	Alajuela
\$110.000,00	80	Apartamentos	Alajuela	Alajuela
\$75.000,00	60	Casas	Alajuela	Alajuela
\$92.500,00	77	Casas	Canoas	Alajuela
\$90.000,00	71	Casas	Ciruelas	Alajuela
\$79.980,00	54	Apartamentos	Grecia	Alajuela
\$86.274,51	100	Casas	Grecia	Alajuela
\$71.000,00	52	Apartamentos	San Rafael	Alajuela
\$96.000,00	81	Apartamentos	San Rafael	Alajuela
\$100.000,00	76	Casas	San Ramón	Alajuela
\$94.339,62		Casas	El Guarco	Cartago
\$85.000,00	90	Casas	El Guarco	Cartago
\$111.900,00	88	Casas	La Unión	Cartago
\$113.000,00	66,41	Apartamentos	Barreal	Heredia
\$114.000,00	43	Apartamentos	Barreal	Heredia
\$78.000,00	72	Apartamentos	Barreal	Heredia
\$112.900,00	88	Casas	Heredia Centro	Heredia
\$114.000,00	75	Casas	Mercedes Norte	Heredia
\$72.142,86	70	Casas	San Francisco	Heredia
\$104.000,00	84	Apartamentos	San Joaquín	Heredia
\$96.900,00	90	Casas	San Pablo	Heredia
\$115.000,00		Casas	Limón	Limón
\$72.549,02		Casas	Pococí	Limón
\$110.447,76	90	Apartamentos	Jacó	Puntarenas
\$103.582,09	90	Apartamentos	Jacó	Puntarenas
\$99.500,00		Apartamentos	Curridabat	San José Este
\$100.500,00	56	Apartamentos	Curridabat	San José Este
\$109.900,00		Casas	Curridabat	San José Este
\$85.000,00		Apartamentos	Escalante	San José Este
\$99.900,00	56	Apartamentos	Granadilla	San José Este
\$115.000,00	66	Apartamentos	Granadilla	San José Este
\$94.000,00	31	Casas	San José	San José Este
\$100.550,00	38	Apartamentos	Yoses	San José Este
\$109.000,00	82	Casas	Moravia	San José Norte
\$113.000,00	48,71	Apartamentos	Uruca	San José Norte
\$86.400,00		Casas	Desamparados	San José Sur
\$109.000,00		Apartamentos	Desamparados	San José Sur
\$69.000,00	43	Apartamentos	Sagrada Familia	San José Sur
\$121.000,00	103,44	Casas	San Pablo	Heredia
\$118.000,00	81	Casas	Valencia	Heredia
\$118.834,08	90	Apartamentos	Jacó	Puntarenas

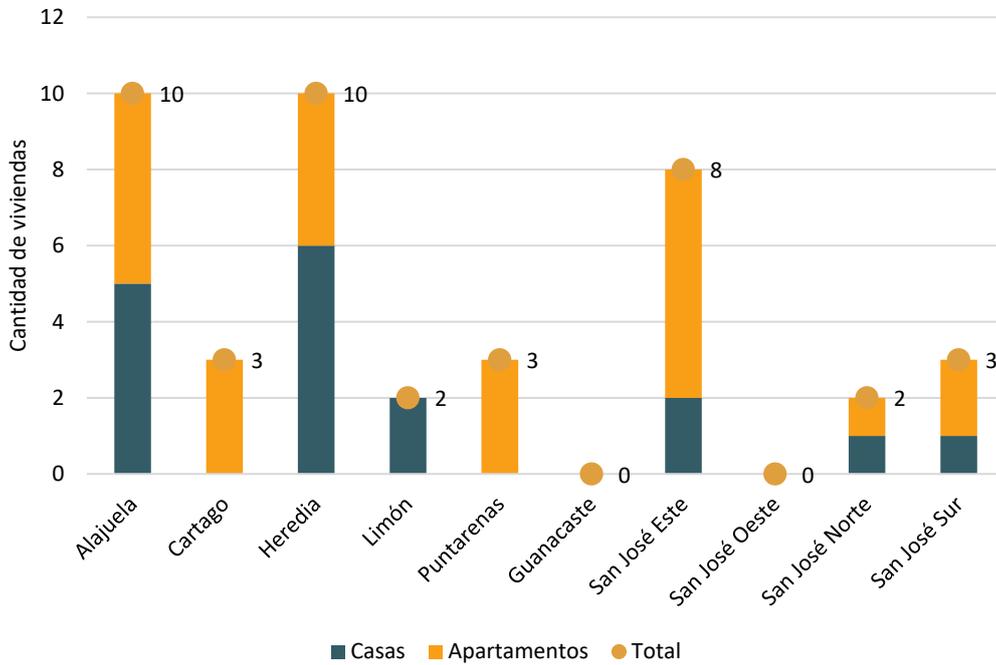
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

De los 41 proyectos que ofrecían viviendas con precios menores al indicado, 16 eran apartamentos y 25 casas. La casa con mayor tamaño se encontraba en Grecia (100 m²) y el apartamento más pequeño en el este de San José (31 m²).

Todas las versiones de vivienda de estos precios eran ofrecidas con dos habitaciones, aunque en dichos proyectos hay viviendas con 3 habitaciones también.

Tanto en el oeste de San José como en Guanacaste no se ofrecían viviendas con los precios indicados.

Figura 3.8. Precio menor de la vivienda (%)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas desarrolladoras, 2024.

Utilizando las condiciones de crédito del Banco de Costa Rica para crédito de vivienda y crédito para vivienda accesible, así como los datos del BAC San José, tenemos los siguientes datos:

En caso de que no sea necesario ofrecer prima de la vivienda, se tienen los siguientes costos de vivienda, con la cuota bancaria en el banco público, privado y para vivienda accesible²³:

²³ Aplica únicamente para personas cuyo ingreso familiar se encuentre en un rango entre ₡424.129,50 y ₡1.696.518. Valor máximo de la vivienda ₡65.801.000

Tabla 3.10. Vivienda Accesible para familias, y requerimientos para financiamiento. Crédito sin Prima 2023

Costo	En colones	Cuota Bco Público (1)	Cuota Viv Accesible (2)	Cuota Bco Privado	Ingreso requerido (1)	Ingreso requerido (2)	Ingreso requerido (3)
\$69.000	₡37.500.000	₡275.417	₡259.679	₡318.937	₡918.055	₡865.595	₡1.063.123
\$71.000	₡49.700.000	₡365.019	₡344.161	₡422.697	₡1.216.729	₡1.147.202	₡1.408.990
\$72.549	₡50.800.000	₡373.098	₡351.778	₡432.053	₡1.243.659	₡1.172.593	₡1.440.177
\$75.000	₡52.500.000	₡385.583	₡365.550	₡446.511	₡1.285.277	₡1.218.500	₡1.488.370
\$78.000	₡54.600.000	₡401.007	₡378.092	₡464.372	₡1.336.689	₡1.260.307	₡1.547.907
\$79.980	₡56.000.000	₡411.289	₡387.787	₡476.279	₡1.370.962	₡1.292.622	₡1.587.597
\$85.000	₡59.500.000	₡436.994	₡412.023	₡506.046	₡1.456.648	₡1.373.411	₡1.686.820
\$86.400	₡60.500.000	₡444.339	₡418.948	₡514.551	₡1.481.129	₡1.396.493	₡1.715.170
\$115.000	₡62.400.000	₡458.293	₡432.105	₡530.711	₡1.527.644	₡1.440.350	₡1.769.037
\$121.000	₡65.642.500	₡482.530	₡454.957	₡558.777	₡1.608.433	₡1.516.523	₡1.862.590

Notas: ^{1/} Cálculo para créditos de vivienda con hipoteca normal

^{2/} Cálculo para crédito de vivienda con hipoteca en vivienda accesible

Fuente: Elaboración propia con datos de desarrolladores, INEC y bancos públicos y Privados, 2024.

En caso de que sea requerido una prima del 10% para otorgar el crédito, se tienen los siguientes valores según los costos de las viviendas que se ofrecen en el mercado:

Tabla 3.11. Vivienda Accesible para familias, y requerimientos para financiamiento. Crédito con prima del 10%, 2023

Costo	Monto Crédito	En colones	Cuota Bco Público (1)	Cuota Viv Accesible (2)	Cuota Bco Privado	Ingreso requerido (1)	Ingreso requerido (2)	Ingreso requerido (3)
₡69.000	₡62.100	₡33.689.250	₡247.508	₡233.364	₡286.618	₡825.026	₡777.882	₡955.393
₡86.400	₡77.760	₡42.184.800	₡309.934	₡292.225	₡358.910	₡1.033.113	₡974.083	₡1.196.367
₡90.000	₡81.000	₡43.942.500	₡323.155	₡304.689	₡374.219	₡1.077.185	₡1.015.632	₡1.247.397
₡92.500	₡83.250	₡45.163.125	₡331.969	₡313.000	₡384.425	₡1.106.563	₡1.043.333	₡1.281.417
₡95.000	₡85.500	₡46.383.750	₡340.782	₡321.309	₡394.631	₡1.135.940	₡1.071.030	₡1.315.437
₡99.500	₡89.550	₡48.580.875	₡356.940	₡336.543	₡413.342	₡1.189.800	₡1.121.811	₡1.377.807
₡115.000	₡103.500	₡56.148.750	₡412.390	₡388.825	₡477.555	₡1.374.635	₡1.296.084	₡1.591.850
₡121.000	₡108.900	₡59.078.250	₡434.057	₡409.253	₡502.644	₡1.446.855	₡1.364.178	₡1.675.480

Fuente: Elaboración propia con datos de desarrolladores, INEC y bancos públicos y privados, 2024.

Para el ejemplo anterior, la cuota se calculó con base en la relación cuota/ingreso del 30% de promedio solicitada por los bancos.

3.6. Brecha de Vivienda

En los casos en que no se solicita prima por parte del desarrollador, el monto del crédito equivale al precio total de la vivienda; por el contrario, en los casos donde el comprador debe dar un aporte inicial para la compra de casa, el monto del crédito disminuye.

Tabla 3.12. Opciones de acceso a financiamiento para vivienda. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Sin PRIMA) año 2023

Decil	Ingreso promedio familiar (₡)	Opción de acceso a vivienda	Cant. personas	Cant. Hogares
1	₡194.821	Bono Art 59	359.201	110.227
2	₡368.961	Bono Art 59	358.889	110.305
3	₡498.834	Bono Art 59	348.766	109.996
4	₡644.719	Sin acceso	341.118	110.318
5	₡851.208	Bono Diferido	351.408	110.094
6	₡1.028.787	Viv Accesible y Crédito	334.799	110.328
7	₡1.235.170	Viv Accesible y Crédito	310.408	110.034
8	₡1.523.791	Viv Accesible y Crédito	292.477	110.252
9	₡2.217.069	Crédito	298.878	110.113
10	₡3.750.154	Crédito	241.261	110.047

Fuente: Elaboración propia.

Para el caso de la Región Central , si todas las viviendas ofrecidas no solicitan prima por la solución de vivienda, los deciles IV y V no tienen acceso a vivienda, ya que no cuentan con bono completo, mediante Art. 59 (deciles I al III), o crédito para comprar la vivienda de precio menor (\$69.000), la cual pueden adquirir si obtienen un crédito accesible que cuenta con una menor tasa de interés.

En caso de que la familia pueda obtener un bono diferido, los deciles IV y V pueden obtener hasta ₡8.480.000²⁴, lo que implica para efectos de la familia que la deuda o monto descubierto de la vivienda de menor precio pase de ₡37.432.500 de colones a un equivalente de ₡28.952.500, por lo que las familias del decil V podrán comprar la casa; no así para el decil IV, porque aún con el bono no tiene acceso a crédito dada la relación cuota-ingreso.

Tabla 3.13. Opciones de acceso a financiamiento para vivienda. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Sin prima y bono diferido) año 2023

Costo	Monto del Bono	Monto del Crédito	Cuota Vivienda Accesible	Ingreso requerido
₡37.432.500	₡8.480.000	₡28.952.500	₡213.136	₡710.452

Fuente: Elaboración propia con datos de desarrolladores, INEC y bancos públicos y privados, 2024.

Si todas las viviendas ofrecidas solicitan prima por la solución de vivienda, el decil IV no tiene acceso a vivienda, ya que no cuenta con bono completo mediante Art. 59 (deciles I al III) o con crédito para comprar la vivienda de precio menor (\$69.000).

²⁴ Monto del bono diferido máximo.

Tabla 3.14. Opciones de acceso a financiamiento para vivienda. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Con PRIMA) año 2023

Decil	Ingreso promedio familiar (₡)	Opción de acceso a vivienda	Cant. personas	Cant. Hogares
1	₡194.821	Bono Art 59	359.201	110.227
2	₡368.961	Bono Art 59	358.889	110.305
3	₡498.834	Sin acceso	348.766	109.996
4	₡644.719	Sin acceso	341.118	110.318
5	₡851.208	Viv Accesible y Crédito	351.408	110.094
6	₡1.028.787	Viv Accesible y Crédito	334.799	110.328
7	₡1.235.170	Viv Accesible y Crédito	310.408	110.034
8	₡1.523.791	Crédito	292.477	110.252
9	₡2.217.069	Crédito	298.878	110.113
10	₡3.750.154	Crédito	241.261	110.047

Fuente: Elaboración propia.

Las viviendas asequibles representan solo el 14% de la oferta de vivienda en el mercado inmobiliario, según los proyectos ofrecidos. El 86% de las soluciones de estas viviendas se ofrecen para los deciles VIII, IX y X; es decir, casi el 90% de las soluciones están pensadas para satisfacer las necesidades del 30% de la población.

En relación con las otras regiones de planificación, en el cuadro siguiente se muestran los deciles que las familias tendrán acceso a la única vivienda del mercado que se ofrece en \$69.000.

Tabla 3.15. Cuadro 3.15 Deciles con acceso a financiamiento para vivienda, según Región de Planificación. (Con financiamiento de cuota/ingreso del 30%, Con y sin PRIMA) año 2023

	Sin Prima	Con Prima
Región Central	VI	V
Región Chorotega	VII	VII
Región Pacífico Central	VII	VII
Región Brunca	IX	VIII
Región Huetar Caribe	VIII	VII
Región Huetar Norte	VIII	VII

Notas: Ingreso para compra de la vivienda de menor precio (\$69.000), crédito en colones, sin prima: 865.000 colones. Ingreso para compra de la vivienda de menor precio (\$69.000), crédito en colones, con prima: 777.882 colones.

Fuente: Elaboración propia con datos de ingresos por decil del INEC y datos de compra de vivienda, 2023.

Es importante recalcar que esta vivienda se ofrece sólo en un proyecto en una zona del país, por lo que las condiciones de acceso a vivienda son limitadas en el territorio nacional en general, especialmente en la Región Brunca, que cuenta con un ingreso promedio familiar menor al del resto del país.

Conclusiones

Esta revisión del mercado residencial costarricense revela una marcada disparidad entre la oferta de viviendas y la accesibilidad real para diversos segmentos de la población. Aunque se han implementado programas de subsidios y financiamiento para facilitar el acceso a la vivienda, los datos evidencian que solo una parte limitada de la oferta está al alcance de los hogares más vulnerables.

Esta situación subraya la urgencia de revisar y ajustar las políticas habitacionales para garantizar una

oferta de vivienda que sea verdaderamente inclusiva y acorde con las capacidades económicas de la población nacional.

En los otros capítulos del Balance se abordan algunos de los desafíos locales y globales que podrían acentuar esta brecha en el acceso a la vivienda, así como las medidas adoptadas para enfrentar su impacto. Estos análisis ofrecerán una perspectiva más completa sobre cómo estas dinámicas están configurando el futuro del sector vivienda.

Referencias bibliográficas

Banco Central de Costa Rica. (2023). *Tasa activa negociada (TAN), en colones*. <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%204863>

Banco de Costa Rica. (2023). *Programa de crédito: Vivienda accesible*. https://www.bancobcr.com/wps/portal/bcr/bancobcr/personas/creditos/creditos_para_vivienda/vivienda_accesible_bcr

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2024). *Estadísticas del Bono de Vivienda*. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/estadisticas.aspx>

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2024). *Estadísticas del Bono de Vivienda*. https://www.banhvi.fi.cr/bono/estadisticas_bono_vivienda.aspx

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2024). *Condiciones para el Bono de Vivienda*. https://www.banhvi.fi.cr/bono/Condiciones_bono.aspx

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. (2024). *Proyectos tramitados 2021-2023* (Conjunto de datos).

Grupo Mutual. (2024). *Crédito clase media*. <https://www.grupomutual.fi.cr/creditos/vivienda-clase-media/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024). *Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) 2023: Resultados preliminares*. <https://inec.cr/estadisticas-fuentes/encuestas/encuesta-nacional-hogares>

MUCAP. (2023). *Bono ordinario y crédito – Programa de ingresos medios – Bono diferido*. https://www.mucap.fi.cr/docs/Requisitos_para_tramitar_Bono_Familiar_de_Vivienda_y_Credito_Complementario.pdf

Capítulo 4

Ciudad y cambio climático

Enfoque sector vivienda y asentamientos humanos

Alejandro Alfaro Acuña, Giannina Ortiz Quesada y Miguel Artavia Alvarado²⁵

²⁵ Centro de investigaciones en Vivienda y Construcción, Escuela de Ingeniería en Construcción, Tecnológico de Costa Rica

4



Introducción

Este nuevo capítulo en el informe de “Balance y Tendencias del Sector Vivienda” para el año 2023 tiene como objetivo analizar el impacto del cambio climático sobre las ciudades y especialmente sobre las viviendas y los asentamientos humanos, con un énfasis sobre las viviendas de interés social.

Este capítulo se enfoca en el análisis de las principales variables afectadas por el cambio climático en los asentamientos humanos: precipitación, temperatura y humedad; y cuáles son los impactos de

estos cambios, en las personas y el entorno.

Se analizan los conceptos más importantes, los factores que afectan, las tendencias mundiales, qué se está haciendo y qué se puede hacer en Costa Rica para adaptarse a esta realidad.

Se identificarán variables que pueden medirse para dar seguimiento a esta temática y qué información disponible en el entorno nacional e internacional puede servir para tomar decisiones.

Figura 4.1. Resumen de los impactos esperados por el cambio climático, adaptación de lo expuesto en la Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático

Fuente: Adaptado de MINAE et al., 2018



En Costa Rica, se cuenta con el decreto 41091-MINAE (MINAE, 2023) que oficializa la Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático (MINAE, 2018-2030). Esta política considera las amenazas del cambio climático y plantea una visión estratégica al año 2030, propone ejes de acción y lineamientos que buscan fortalecer la capacidad adaptativa y condiciones de resiliencia; reducir vulnerabilidad, moderar daños materiales y evitar pérdidas humanas.

El objetivo general de la **Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático** es: “transitar hacia un modelo de desarrollo

resiliente de la sociedad costarricense, que evite las pérdidas humanas y moderar los daños materiales generados por los efectos adversos del cambio climático, contribuya a la calidad de vida de las poblaciones más vulnerables y aproveche las oportunidades para innovar y transformar los sectores productivos y asegurar la continuidad de los servicios públicos”, Los objetivos específicos incluyen:

- Fortalecer capacidades y condiciones de resiliencia
- Reducir vulnerabilidad
- Aprovechar oportunidades

En cuanto a la normativa que el país debe considerar se tiene la Constitución Política de Costa Rica, la cual incorpora el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Además de una amplia normativa de carácter internacional y también nacional.

Tratados internacionales:

- Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. Aprobada mediante la Ley 7414, del 13 de junio de 1994.
- Protocolo de Kioto de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático.
- Ley 8219, del 8 de marzo de 2002
- Convención Marco de la Naciones Unidas sobre el Cambio Climático Aprobación del Acuerdo de París, Ley 9405, del 6 de octubre de 2016
- Marco de Acción de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030
- Política Centroamericana de Gestión Integrada del Riesgo de Desastres (PCGIR) 2010
- Agenda 2030-Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS13)
- Convención de las Naciones Unidas sobre Diversidad Biológica (CDB), aprobada mediante la Ley 7416, del 30 de junio de 1994
- Convenio Centroamericano para la Conservación de la Biodiversidad y Protección de Áreas Silvestres Prioritarias en América Central, 1994
- Convención sobre la Lucha contra la Degradación de Tierras y Desertificación
- Convención sobre Humedales de Importancia Internacional como hábitats de aves acuáticas, conocida como Convención Ramsar, aprobada mediante la Ley 7224, del 9 de abril de 1991
- Hábitat III

Leyes nacionales

- Ley Orgánica del Ambiente, N° 7554

- Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, N°8488
- Ley General de la Administración Pública, N°6227 del 2 de mayo de 1978.
- Código Municipal
- Ley de Planificación Urbana, N° 4240
- Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, N° 7779
- Ley de desarrollo, promoción y fomento de la actividad agropecuaria orgánica, N° 8591
- Estrategia Nacional de Cambio Climático (decreto)
- Política Nacional de Gestión del Riesgo 2016-2030
- Política Nacional del Mar Costa Rica 2013-2028
- Política Nacional de Salud (2015)

Otros documentos importantes de considerar son la **Guía para la integración de la Gestión del Riesgo de Desastre y la Acción Climática en los Planes Reguladores Cantonales**, este documento pretende orientar a gobiernos locales costarricenses y demás actores interesados, en sus esfuerzos por integrar la Gestión del Riesgo de Desastres y la Acción Climática (GRD y AC) en la formulación y la implementación de los Planes Reguladores Cantonales (PRC). (INVU, 2024)

La **Metodología para Evaluación del Riesgo de Cambio Climático en Infraestructura** (MERCICR). Para poner a disposición una herramienta de evaluación de riesgo climático que puede aplicarse tanto para infraestructura pública como privada. Esta es una propuesta metodológica amigable, simplificada y adaptada a la realidad de Costa Rica, lo que permite reducir costos y tiempo de ejecución. A partir de los resultados de la evaluación del riesgo, esta metodología posibilita al propietario de la infraestructura plantear con criterio técnico medidas de adaptación para su gestión, incluyendo opciones modernas basadas en la naturaleza (CFIA, 2022).

4.1. Ciudad y cambio climático

Para comprender el cambio climático y su impacto en ciudades, viviendas y asentamientos humanos, es necesario conocer algunos conceptos.

4.1.1. ¿Qué es el cambio climático?

El cambio climático según las Naciones Unidas se refiere a los cambios a largo plazo de las temperaturas y los patrones climáticos (Naciones Unidas, 2024). Antes del siglo XIX, los factores que afectaban ese cambio en el clima se relacionaban con fenómenos naturales, pero ahora son las actividades humanas el principal motor del cambio climático, debido principalmente a la quema de combustibles fósiles como el carbón, el petróleo y el gas.

La quema de combustibles fósiles genera emisiones de gases de efecto invernadero que actúan como una manta que envuelve a la Tierra, atrapando el calor del sol y elevando las temperaturas.

Las emisiones principales de gases de efecto invernadero que provocan el cambio climático son el dióxido de carbono y el metano. Siendo las fuentes principales de emisión las ciudades y asentamientos humanos por medio de sus actividades y uso del suelo: industria, agricultura, ganadería, transporte.

Está demostrado que el cambio climático presenta desafíos únicos para las zonas urbanas y sus crecientes poblaciones. En los lugares donde las zonas urbanas crecen a gran velocidad sin considerar las demandas actuales y futuras de los recursos y efectos futuros del cambio climático, muchas personas y sus bienes pueden resultar vulnerables ante riesgos negativos y perjudiciales. (ONU Hábitat, 2011)

Con respecto a la temperatura a nivel mundial, la cual desde 1880 a 2017 la media mundial ha subido 1°C y está aumentando a un ritmo de 0,2°C por década, de 1901 a 2010, el nivel medio mundial del mar ascendió 19 cm ya que los océanos se expandieron por el aumento de la temperatura y debido al hielo terrestre derretido por el calentamiento y para el año 2100 se prevé una subida adicional de 19 a 58 cm. (Ojea, 2018)

El aumento de la temperatura media y la disminución de las precipitaciones crean el caldo de cultivo ideal para los incendios forestales, especialmente en las zonas de alta montaña. En los últimos años ya se está apreciando cómo los incendios superan con mayor frecuencia las 500 hectáreas (los denominados Grandes Incendios Forestales) y son más virulentos y difíciles de combatir. (Ojea, 2018)

Por otra parte, en el planeta debido al aumento de la temperatura de los océanos hemos perdido el 50% de los arrecifes de coral en los últimos 20 años; se prevé que más del 90% perecerá en 2050. (Portal Ambiental, 2020)

Costa Rica no escapa de sufrir los impactos del Cambio Climático. Algunas evidencias de este cambio son: aumento en la temperatura media, periodicidad y magnitud de eventos extremos y aumento en el nivel del mar. Adicionalmente, se han observado cambios en las pautas de migración de aves, en la distribución de plantas y animales y en los periodos de anidación y cría; hay floración anticipada; una mayor frecuencia e intensidad de brotes de plagas y enfermedades, así como decoloración de los arrecifes coralinos (SINAC,2024). Lo anterior, ha ocasionado impactos en los ecosistemas, la biodiversidad, la salud humana, la agricultura y la seguridad alimentaria. (Valverde, 2021).

4.1.2. Objetivos de desarrollo sostenible

Las Naciones Unidas han definido los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), como un llamado a la acción de todos los países para promover la prosperidad y proteger el planeta (Naciones Unidas, 2024). Reconocen que la erradicación de la pobreza debe ir acompañada de estrategias que fomenten el crecimiento económico y aborden una serie de necesidades sociales, como la educación, la sanidad, la protección social y las oportunidades de empleo, al tiempo que abordan el cambio climático y la protección del medio ambiente.

De los 17 objetivos, el número 13 precisa que se tomen medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos. Todos los objetivos aportan para mitigar los efectos del cambio climático. Por ejemplo, el objetivo 7 sobre energía asequible y limpia, o el objetivo 12 sobre consumo y producción responsables, el desarrollo de infraestructuras resilientes en el marco del objetivo 9.

4.1.3. Adaptación al cambio climático

La adaptación al cambio climático comprende un amplio conjunto de estrategias orientadas a evitar o reducir los impactos potenciales derivados del cambio climático, así como a favorecer una mejor preparación para la recuperación tras los daños. (MITECO, 2020)

Según Las Naciones Unidas (Naciones Unidas, 2024), los países y las comunidades necesitan desarrollar soluciones de adaptación e implementar acciones para responder a los impactos del cambio climático que ya están ocurriendo, así como prepararse para los impactos futuros.

4.2. Afectación en las ciudades y asentamientos humanos

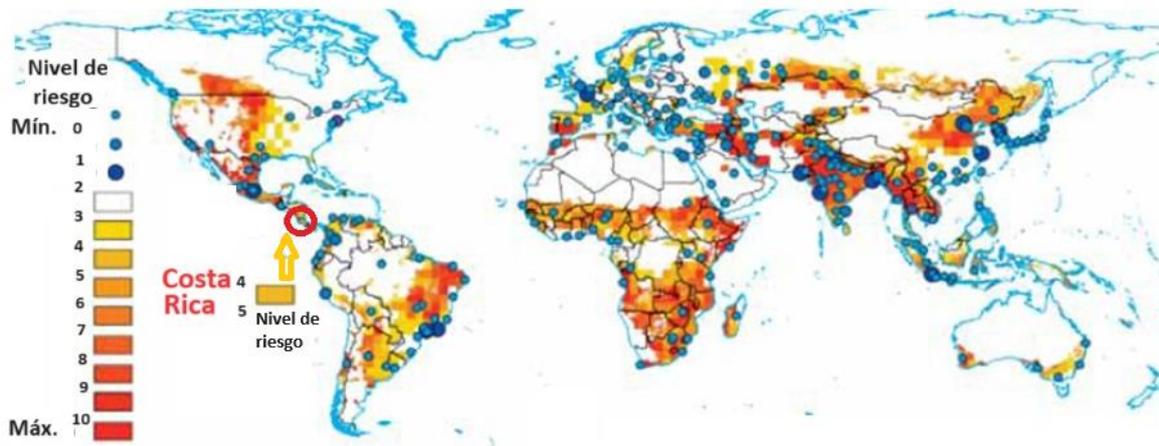
La afectación por el cambio climático en las ciudades y asentamientos humanos se ha incrementado exponencialmente desde los años 1950's debido a un aumento en los gases de efecto invernadero. Los escenarios de cambio climático y las curvas de concentración de estos gases se pueden analizar en tres grupos para su

proyección: near-future (2011–2040), mid-future (2041–2070) and far-future (2071–2100). (Méndez, 2024)

CORDEX (Coordinated Regional Climate Downscaling Experiment) es un esfuerzo internacional coordinado por el Grupo de Trabajo sobre Clima Regional (GTCR) del Programa Mundial de Investigación del Clima para proporcionar un diseño homogéneo de la salida del modelo climático regional para los usuarios. De acuerdo con este grupo, se tendrán cambios relevantes en precipitación, temperatura y humedad relativa.

En la siguiente figura se muestra un mapa mundial, en el cual los colores indican el nivel de riesgo de las ciudades relacionados con el cambio climático. Va desde un nivel mínimo con color azul claro hasta un nivel máximo con color rojo.

Figura 4.2. Las ciudades en relación con los actuales peligros del cambio climático.



NOTA: Las zonas urbanas incluidas en el gráfico tienen una población superior a un millón. El riesgo de peligro representa un nivel acumulativo basado en el riesgo de ciclones, inundaciones, desprendimientos de tierra y sequías

Fuente: Con base en de Sherbinin et al, 2007, Figura 1.

Fuente: Modificado y adaptado de Naciones Unidas, 2011.

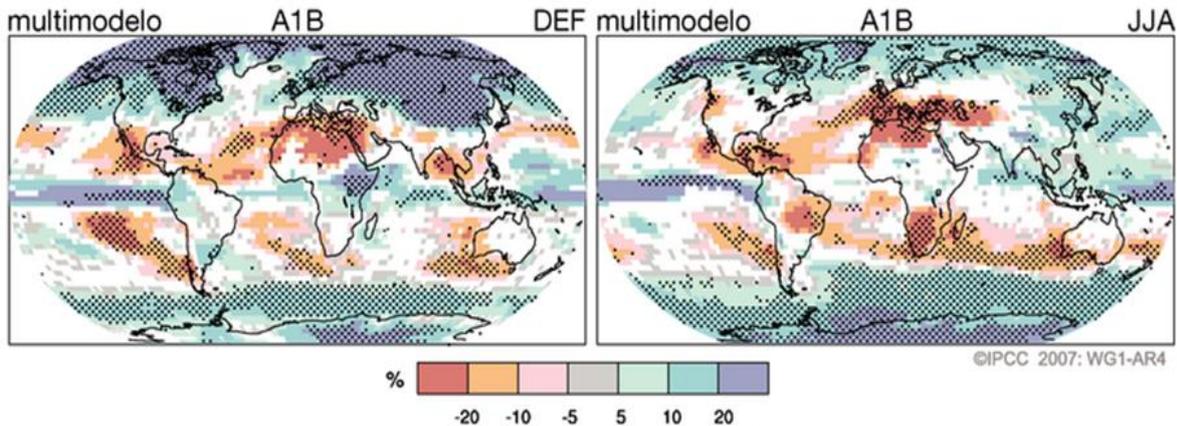
En el caso de Costa Rica, se ubica en un área en la que las zonas urbanas el riesgo de peligro representa un nivel acumulativo entre **3 y 4**, esto basado en el riesgo de ciclones, inundaciones, desprendimientos de tierra y sequías, situación que ya nos afecta en la actualidad alrededor de todo el país, y se acentúan los problemas con el paso del tiempo.

4.2.1. Precipitación

El pronóstico en esta variable es que se tendrán profundas alteraciones en los patrones de precipitación regionales, tanto espaciales como temporales. En cuanto a volumen se prevé una disminución de la precipitación anual (+10% a -30%). Sin

embargo, en la intensidad se tendrá un aumento en magnitud (+10% a +30%). Estas proyecciones presentan grandes incertidumbres dependiendo de los GCM-RCM²⁶.

Figura 4.3. Cambios relativos en la precipitación para el periodo 2090-2100 respecto a 1980-1999



Cambios relativos en la precipitación (en porcentaje) para el periodo 2090-2099, respecto a 1980-1999. Los valores son promedios de multi modelos basados en el escenario IE-A1B para diciembre-febrero (izquierda) y junio-agosto (derecha). En las áreas en blanco se indica que menos el 66% de los modelos coincide con el signo de cambio y en las zonas punteadas, más del 90% de los modelos concuerdan con el signo del cambio.

Fuente: Modificado y adaptado de IPCC, 2024.

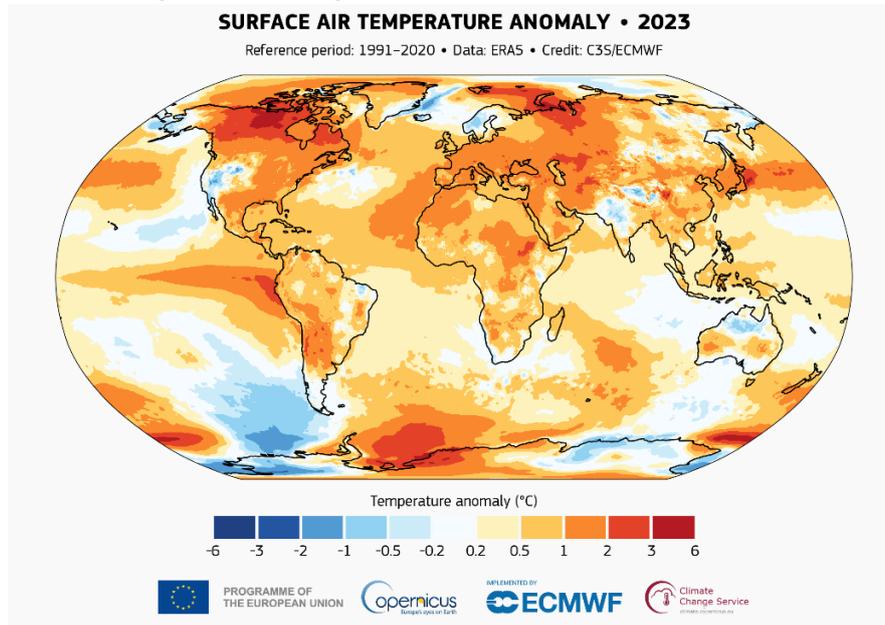
El país de acuerdo con las predicciones señaladas en la Figura 4.3., se encuentra en un escenario de cambios relativos en la precipitación para el periodo 2090-2100 respecto a 1980-1999, que implican un 10 a 20 % menos de precipitaciones, coincidiendo los diferentes modelos en más del 90% en esta predicción, por lo que estaríamos experimentando una disminución en las precipitaciones durante los meses citados, que se puede interpretar indudablemente en mayor afectación por sequías en varias zonas de nuestro país, así como posibles alteraciones en la intensidad de las lluvias, es decir, podría estar lloviendo con mayor intensidad en eventos de poca duración, trayendo consigo afectaciones como inundaciones en ciudades por el insuficiente drenaje de alcantarillas y otros problemas en zonas de llanura por el aumento repentino de caudal en los ríos.

4.2.2. Temperatura

A nivel mundial en esta variable se prevé un aumento lineal en función del tiempo (2, 3 hasta 4 grados centígrados). En cuanto a la correlación es mucho mejor con observaciones históricas independientemente de los GCM-RCM.

²⁶ Modelos de Circulación General (GCM) y Modelos Climáticos Regionales (RCM).

Figura 4.4. Anomalía de la temperatura del aire en superficie para 2023 en relación con el promedio del período de referencia 1991-2020.



Fuentes: ERA5 Crédito: C3S/ECMWF. (SCCC, 2005).

El gráfico mostrado en la Figura 4.4., muestra el mapa mundial que indica con escala de colores las ciudades y los posibles aumentos de temperatura. Costa Rica se encuentra en un escenario de variaciones de hasta 1°C de temperatura en el periodo de tiempo de referencia, por lo que la población percibe ese aumento de temperatura con una sensación térmica posiblemente mayor, lo que reduce el confort en zonas del país que normalmente experimentan temperaturas altas, por lo que la situación empeora. De la misma manera, el aumento de 1°C en la naturaleza es una situación preocupante, ya que existen ecosistemas sensibles a cambios de temperatura, poniendo en riesgo la vida de especies tanto marinas como terrestres.

4.2.3. Humedad relativa

Su pronóstico está vinculado linealmente al aumento de la evapotranspiración (ET₀) y a los cambios en el contenido de humedad atmosférica en función de la temperatura. Presenta una tendencia creciente (0,0% a +0,10%) /año.

4.2.3. Afectaciones en salud - Vivienda saludable

Una vivienda saludable depende de su entorno inmediato y de cómo da acceso a los servicios, espacios verdes, opciones de transporte activo y público, así como protección contra los desechos, la contaminación y los efectos de los desastres, de origen natural o provocados por el hombre. (OMS, 2022)

Los patrones climáticos cambiantes, asociados con el cambio climático, subrayan la importancia de que la vivienda brinde protección contra el frío, el calor y otros

fenómenos meteorológicos extremos a fin de promover comunidades resilientes. (OMS, 2022)

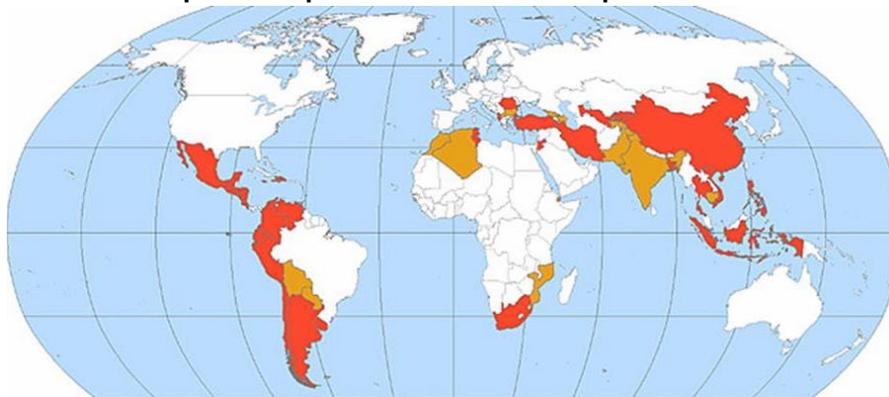
Las condiciones internas de una vivienda pueden contribuir a los problemas respiratorios y cardiovasculares, las temperaturas interiores altas pueden causar enfermedades relacionadas con el calor y aumentar la mortalidad cardiovascular. En cuanto al número de habitantes, las viviendas hacinadas aumentan el riesgo de exposición a enfermedades infecciosas. (OMS, 2022)

Por otra parte, el diseño urbano que desalienta la actividad física contribuye a la obesidad y a las afecciones conexas, como la diabetes, y a la mala salud mental y cardiovascular.

4.3. Análisis de nuestro entorno

Según el Banco Mundial (BM), nuestro país forma parte de un grupo de países, a escala mundial, que mantienen significativos niveles de vulnerabilidad a dos o más amenazas naturales, que podrían provocar grandes pérdidas económicas en el ámbito nacional. Al mismo tiempo, nuestro país es identificado como un punto crítico, susceptible a sufrir pérdidas económicas, debido a diferentes factores, entre los cuales de gran importancia las condiciones hidrometeorológicas. (Banco Mundial, 2005)

Figura 4.5. Países con vulnerabilidad a dos o más amenazas naturales con potencial de provocar pérdidas nacionales importantes



Fuente: Worldbank, 2011.

4.3.1. Resiliencia climática en la vivienda informal de América Latina y el Caribe

La resiliencia climática en asentamientos y viviendas informales requiere acción urgente y a gran escala en América Latina y el Caribe (ALC). En esta región, la rápida urbanización y la alta demanda de vivienda y servicios urbanos ha producido un elevado crecimiento de viviendas urbanas informales, que aumentaron del 6% al 26% del total de residencias entre 1990 y 2015. (Castillo, S & Silva, P, 2023). Estos

porcentajes no aplican para Costa Rica, no obstante, el país no está exento de la existencia de esta problemática, aunque, en los últimos años se reconocen esfuerzos para disminuir los asentamientos informales, los cuales continúan presentes en varias zonas del país.

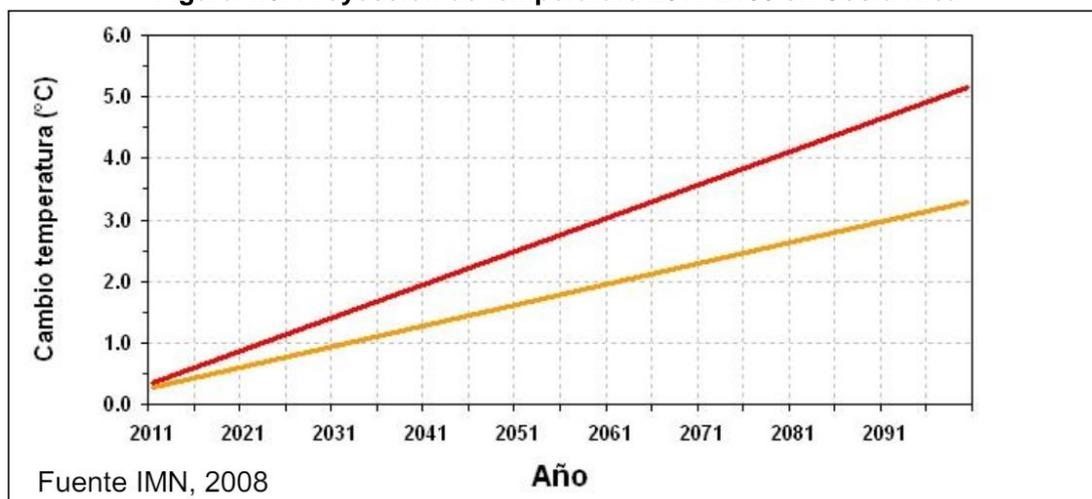
Algunos factores que contribuyen a la mayor vulnerabilidad de la vivienda informal son la ubicación física en riberas, llanuras de inundación o zonas costeras que tienden a ser más susceptibles a inundaciones, deslizamientos de tierra y aumento del nivel del mar, sumado a viviendas de baja calidad construidas con materiales reciclados (láminas zinc, plásticos o madera) sin buena ventilación e iluminación.

La población en pobreza, con su baja capacidad de recuperación y resistencia ante eventos climáticos extremos, así como la marginación política e institucional, se manifiesta en falta de infraestructura y apoyo para enfrentar los impactos climáticos.

Centroamérica es uno de los sitios críticos donde el cambio climático causará mayores estragos (Alvarado & otros, 2012). Los modelos climáticos desarrollados por el Instituto Meteorológico Nacional (IMN) ya muestran variaciones importantes en la precipitación y temperatura en Costa Rica. (BID-MINAE-SINAC, 2015)

En Costa Rica, diversas zonas del país se verán afectadas, según los escenarios climáticos para el año 2100, por un aumento de temperatura media de 3 a 5°C; y cambios en los patrones de precipitación, los cuales **umentarán hasta 15%** en el Pacífico Central y Sur, descendiendo en el Pacífico Norte, Zona Norte, Región Central y Vertiente del Caribe, hasta el 30%. (BID-MINAE-SINAC, 2015).

Figura 4.6. Proyección de temperatura 2011-2100 en Costa Rica



Nota: Proyecciones al año 2100 de los aumentos en la temperatura media del país. La línea roja denota el escenario más caliente y la café el escenario menos cálido.

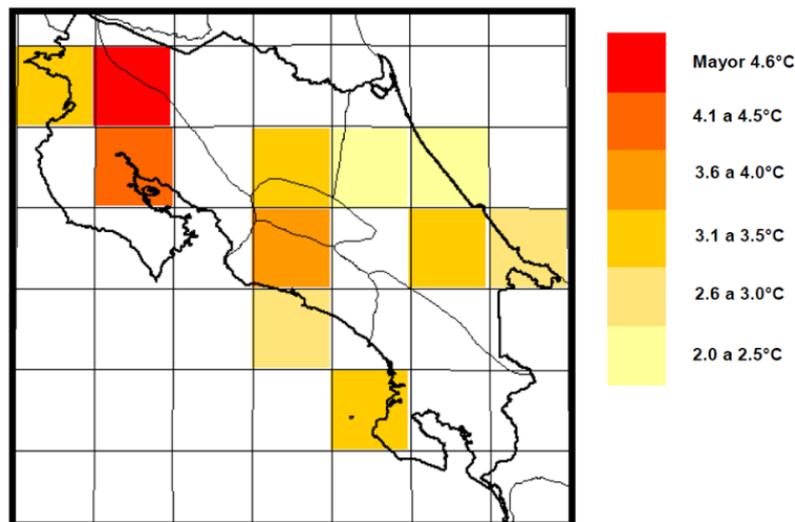
Fuente: MINAE, 2009.

Estas condiciones climáticas implican una adaptación al cambio climático en nuestro entorno, es fundamental conocer y considerar el ambiente exterior de una edificación como un elemento esencial para alcanzar el confort dentro del mismo mediante estrategias pasivas. (Ramos, 2017)

Sin embargo, no sólo el punto de vista térmico debe considerarse, debe analizarse también, el ruido ambiental, el tráfico, la contaminación, la seguridad, la ventilación; ya que se pueden provocar problemas de salud asociados. (Henshaw. & Guy, 2014)

Según el Instituto Meteorológico Nacional, el clima de Costa Rica se verá sometido a extremos del clima secos y lluviosos. De acuerdo con el estudio de línea base, y si las condiciones de variabilidad siguen dominando la expresión anual del clima, existen múltiples fenómenos que pueden aumentar o disminuir su frecuencia e intensidad para explicar estas variaciones encontradas. (MINAE & IMN, 2012)

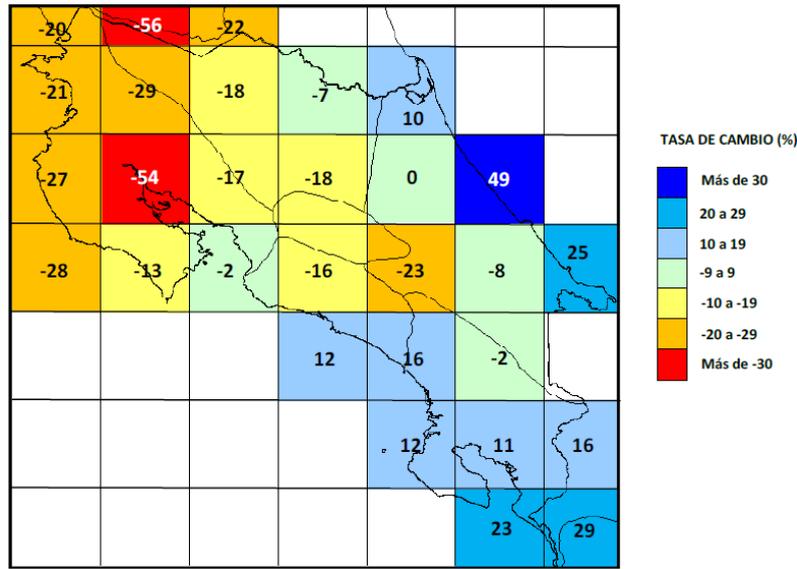
Figura 4.7. Variación de la temperatura media ante un escenario de cambio climático. Comparación entre el periodo 1961-1990 y el periodo 2081-2100



Fuente: MINAE, 2009.

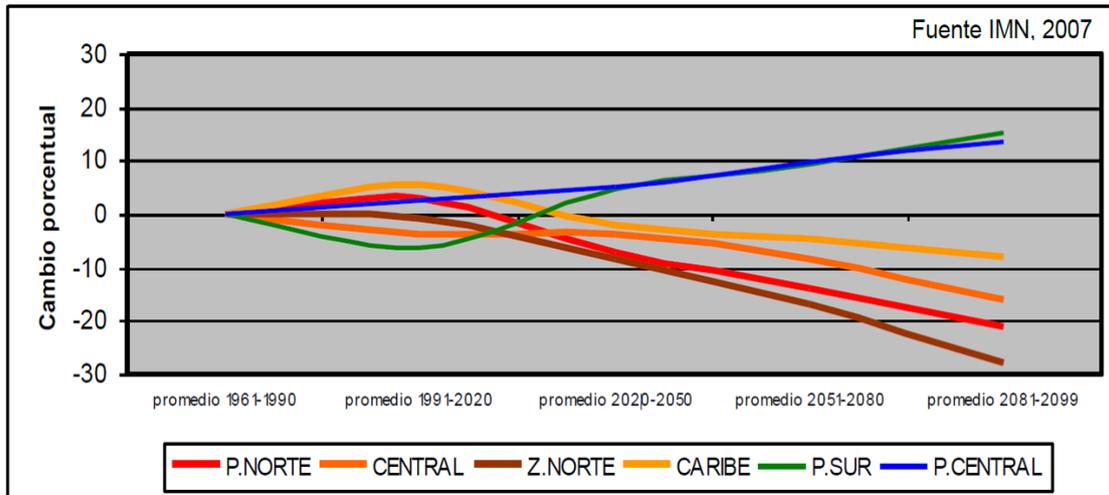
Los resultados obtenidos con la precipitación son coherentes con los datos estimados de temperaturas. Las zonas más secas se relacionan con las zonas más cálidas durante el día, mientras que un aumento en las precipitaciones en el Caribe costero y la zona Sur, puede provocar que la temperatura durante la noche aumente con más intensidad que en otras partes del país, por efecto de retención de radiación de onda larga (la que emite la Tierra hacia el espacio durante la noche) por el aumento del vapor de agua (gas de efecto invernadero). (IMN, 2008)

Figura 4.8. Escenarios de cambio climático para la precipitación. Tasa de cambio (%) comparando el promedio de LB (período 1961-1990) contra el promedio del período (2071-2100)



Fuente: IMN, 2008.

Figura 4.9. Proyección de la variación de la precipitación para el año 2100 en diferentes regiones del país.



Fuente: MINAE, 2009.

Como complemento a estos datos, es importante señalar que se estima que durante este siglo habrá un aumento en la intensidad de precipitación asociado al cambio climático entre un 5% y 10%, respecto a la intensidad y frecuencia de los ciclones tropicales (MIVAH, 2012), situación que evidencia la necesidad de atender aspectos de resistencia estructural en edificaciones existentes y diseño de viviendas de interés social para resistir vientos fuertes derivados de estos fenómenos naturales.

Figura .4.10. Lluvias extremas anegaron 450 casas en El Guarco, dañaron tuberías, postes y socavaron puente



Fuente: Solano & Altamirano, 2023.

Ejemplos como el mostrado en la Figura 4.10 sugieren que es fundamental atender los aspectos ambientales, sociales, y económicos, junto con aquellos vinculados específicamente al entorno natural. Se debe considerar la construcción, considerando la radiación solar, los vientos o la lluvia y su impacto en los usuarios. El diseño urbano se convierte en uno de los factores críticos para la planificación del territorio y el desarrollo humano. (BID/ARKÉ/LABEEE-UFSC/FIUNA/MUVH, 2023)

4.3.2. Sector construcción de Costa Rica y Cambio Climático

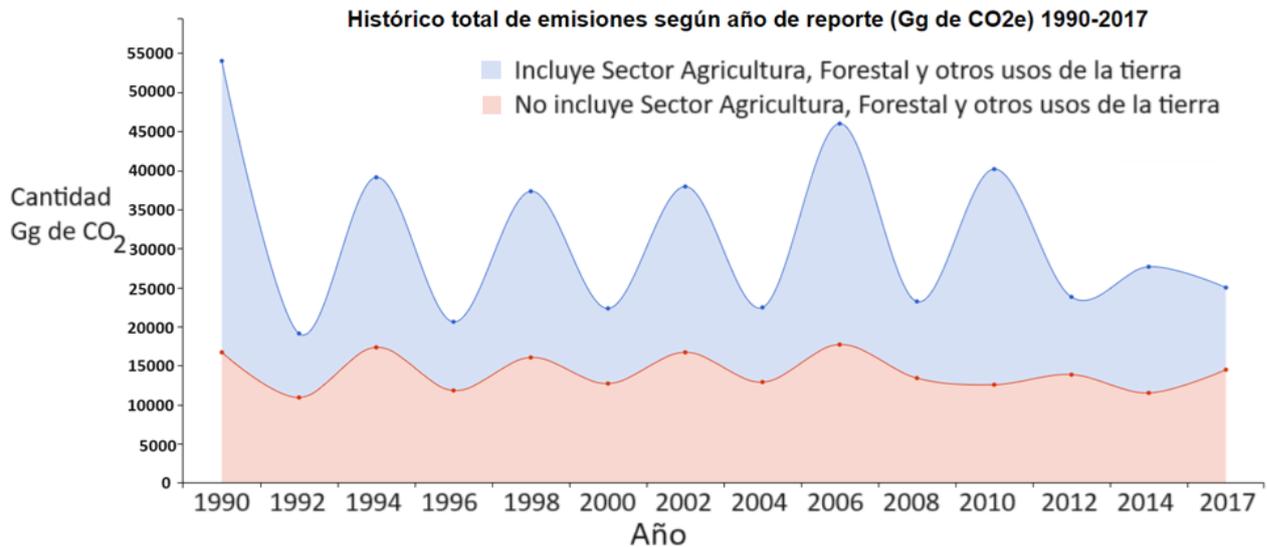
El sector de la construcción es el sector de infraestructura que más influye en las metas de los ODS (Objetivos de desarrollo sostenible), dado que en los edificios se presta una gran variedad de servicios. La importancia que los edificios tienen para los ODS, así como para las emisiones de gases de efecto invernadero y los costos de adaptación, pone de manifiesto la necesidad de transformar de cara al futuro la forma de planificar, gestionar y poner en marcha los edificios, por ejemplo, integrando soluciones basadas en la naturaleza y materiales de construcción sostenibles, y mejorando la eficiencia energética. (Faremo & Hall, 2021)

El sector construcción en su conjunto, entre obras y operación de edificios, es una de las fuentes de contaminación más importantes a nivel mundial, ya que consume el 36% de la energía global y produce el 39% de las emisiones de CO₂. (Fernández et al., 2019)

El más reciente Inventario Nacional de Gases de Efecto Invernadero (INGEI) se publicó en diciembre de 2021 y traza una línea temporal de 1990 a 2017. Las

emisiones totales del sector energía para 2017 fueron 7.981,6 Gg de CO₂ eq²⁷, lo que corresponde a un aumento de 1,4 % respecto a 2016, y de 176,2% desde 1990. La mayoría proviene del sector transporte y son de dióxido de carbono (CO₂). (MINAE/IMN, 2021). Los datos descritos anteriormente forman parte y están incluidos dentro de la franja inferior del gráfico de la siguiente figura.

Figura 4.11. Histórico Total de Emisiones según año de reporte (Gg de CO₂e) 1990-2017



Fuente: MINAE/IMN, 2021.

En 2022 las emisiones de CO₂ en Costa Rica aumentaron 0,469 megatoneladas, un 5,76% respecto a 2021. Las emisiones de CO₂ en 2022 han sido de 8,608 megatoneladas, con lo que Costa Rica es el país número 70 del ranking de países por emisiones de CO₂, formado por 184 países, en el que se ordenan los países de menos a más contaminantes. (Datos Macro.com, 2022)

Es necesario establecer mejoras en el sector construcción, tanto en la fase de diseño y construcción de los proyectos como en la fase operativa, para impulsar una reducción del impacto por emisiones de dióxido de carbono al ambiente.

4.3.3. Planificación del territorio

Costa Rica presenta un importante rezago en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana. Actualmente de los 84 cantones del país 40 cuentan con plan regulador (48.7%), 51% de los planes fueron aprobados antes del 2000, hoy 15

²⁷ CO₂ eq: El CO₂ equivalente es una unidad de medida en toneladas que calcula la emisión de todos los gases de efecto invernadero, se utiliza en mediciones de huellas de carbono.

cantones en el país no han iniciado ningún proceso y existen 99 planes costeros vigentes y 4 en proceso. (INVU, 2024). En muchos casos, además, el desarrollo urbano sin visión integral y de gestión del riesgo ha contribuido a aumentar considerablemente la vulnerabilidad de los territorios y ecosistemas ante el cambio climático.

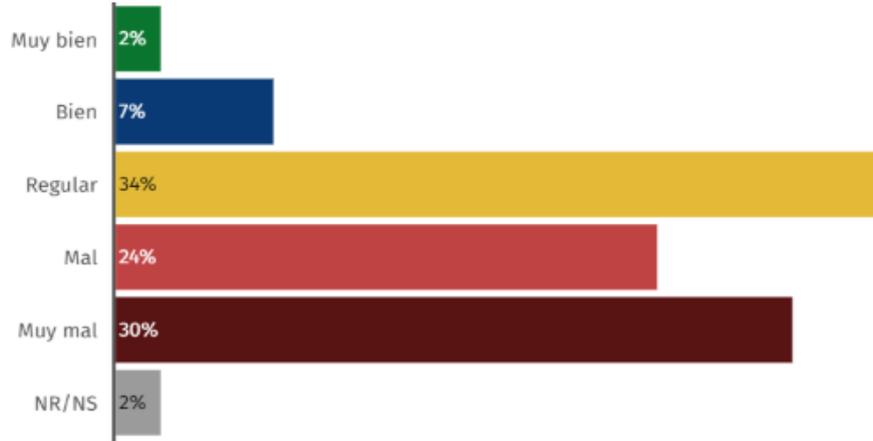
Un aspecto interesante que llama la atención en el país es que las afectaciones a los asentamientos humanos, debidas a inundaciones, tormentas, vientos fuertes, sequías, entre otras; se presentan en gran medida en asentamientos o barrios que no son informales, es decir, se presentan de igual manera en zonas urbanas consolidadas e inclusive de reciente construcción en algunos casos, como los mostrados en la Figura 4.10, como en asentamientos informales. La situación mencionada anteriormente, deja sobre la mesa de trabajo, un tema fundamental, que abarca no solamente la mitigación de impacto en construcción nueva, sino también la atención y adaptación al cambio climático de los asentamientos humanos existentes.

El crecimiento disperso de los asentamientos humanos ya sea formales, regulares o informales en varias zonas de Costa Rica, aumenta las dificultades para proveer infraestructura a costos razonables en muchos casos, especialmente aquellas con impactos ambientales (tratamiento de aguas servidas y recolección de residuos sólidos) y de vulnerabilidad ante eventos extremos como alcantarillados pluviales. (MINAE-IMN, 2014).

4.3.4. Condición de las viviendas existentes

La vivienda es parte de una realidad más allá de los elementos estructurales, aspectos culturales, económicos, ambientales, etc, son parte de una visión integral de la vivienda y, de la cual las viviendas de interés social revisten especial importancia. El tema de los ingresos y el acceso al empleo es parte de una solución integral a la situación habitacional de los sectores de bajos ingresos. En relación con este tema según el último informe de auditoría de viviendas de interés social, la mayoría de los beneficiarios consideran que las oportunidades de empleo que hay cerca de donde viven son regulares, muy malas o malas, en algunos casos se identificaron viviendas deshabitadas por falta de empleo en la zona. (CFIA, 2024)

Figura 4.12. Opinión del entrevistado acerca de las oportunidades de empleo



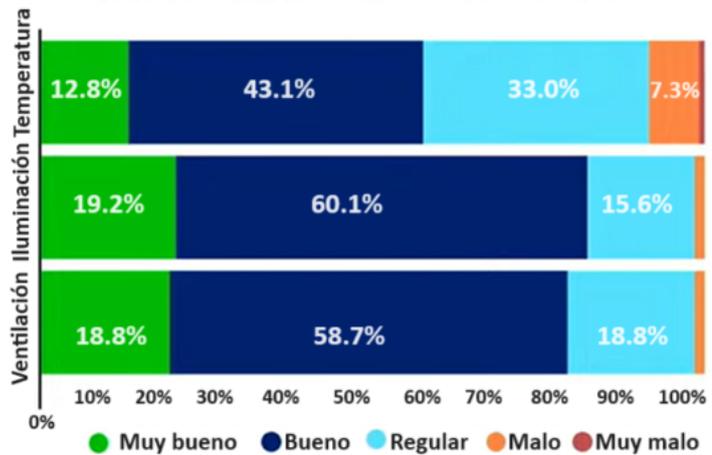
Fuente: CFIA, 2024.

La falta de empleo en familias de escasos recursos, los coloca en una posición de desventaja económica para poder atender y acceder a soluciones de adaptación de sus viviendas ante el cambio climático, ya que viviendas con deficiente ventilación, condiciones de humedad desfavorable y mantenimiento mínimo o nulo, los limita a poder realizar cambios en sus hogares, para mejorar el confort y generar viviendas resilientes al cambio climático, mejorando así la calidad de vida de los usuarios.

Adicionalmente, relacionado con el confort de las viviendas, de acuerdo con la "Presentación XII Informe de Auditoría de Vivienda de Interés Social 2023" el 13 de mayo del 2024, se tiene que en el 45% de las viviendas los usuarios consideran que la temperatura es regular, mala y muy mala (CFIA, 2024). Sin embargo, la percepción de la temperatura podría ser diferente dependiendo de cada persona, por lo que es necesario realizar investigación más detallada, tomando en cuenta datos de mediciones en los hogares y valorando las temperaturas internas reales experimentadas, humedad y radiación, para así poder concluir cuantitativamente qué tan mala es la temperatura y así medir el confort real en estas viviendas, para posteriormente definir los parámetros necesarios para desarrollar medidas de adaptación en caso necesario.

Figura 4.13. Condición de la vivienda en Costa Rica-percepción de la temperatura
Opinión de los entrevistados según condiciones de la vivienda

- En el 45% de las viviendas la temperatura es regular, mala o muy mala.
- La iluminación natural de las viviendas es la característica mejor calificada por los beneficiarios.



Fuente: CFIA, 2024.

4.3.5. Estado físico de las viviendas

De acuerdo con datos del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos), y la Encuesta Nacional de Hogares 2023, los resultados del estado físico de la vivienda mostrados en la Tabla 4.1., reflejan la condición de las viviendas a nivel nacional, donde se tiene que el 42.34% de las viviendas se encuentran en estado Regular y malo, representando un total de 752.894 viviendas en esta condición, situación que juega un factor en contra para enfrentar los desafíos que les impone el cambio climático, ya que si una vivienda se encuentra en estado regular o malo, posiblemente no cumpla con buenas condiciones necesarias de ventilación, pintura, cubierta de techo y canoas en buen estado, cielos en buenas condiciones, humedad interna y por ende de confort.

Adicionalmente es necesario incluir datos respecto al sitio de ubicación de estas viviendas, ya que podrían estar algunas de ellas en riesgo de sufrir inundaciones, impacto por fuertes vientos y afectación por deslizamientos debido a causas y factores naturales.

Tabla 4.1. Estado físico de las viviendas

Estado físico de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
Malo	136.778	7,69%	7,69%
Regular	616.116	34,65%	42,34%
Bueno	1.025.360	57,66%	100,00%
Total	1.778.254	100,00%	100,00%

Fuente: ENAHO, 2023.

Por otra parte, en la Tabla 4.2. se muestran resultados de la Encuesta Nacional de Hogares 2023, asignando una calificación cualitativa a las viviendas, donde alrededor de 161909 de ellas están en condición inaceptable o deficiente, lo que representa un esfuerzo y reto importante adicional en vivienda construida, ya que

para alcanzar una condición aceptable o inclusive óptima, es necesario indudablemente inversión en mejoras o inclusive vivienda nueva, además, es importante considerar la necesidad de adaptación de las viviendas ante variables ambientales afectadas por el cambio climático, por lo que no es suficiente con que una vivienda esté en óptimas condiciones, sino también es necesario que se cuente con viviendas que puedan hacer frente a los impactos del cambio climático, y evitar que esos impactos empeoren.

Tabla 4.2. Calificación de las viviendas

Calificación de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
Inaceptable	137 091	7,71%	7,71%
Deficiente	24 818	1,40%	9,10%
Aceptable	629 396	35,39%	44,50%
Óptima	986 949	55,50%	100,00%
Total	1 778 254	100,00%	100,00%

Fuente: ENAHO, 2023.

4.3.6. Afectaciones en viviendas por variables ambientales y desastres de origen natural

Por otra parte, el país no escapa de afectaciones debidas a variables climatológicas e inclusive sísmicas, que terminan provocando inundaciones, terremotos y deslizamientos de tierra, entre otras consecuencias debidas a factores naturales. En un periodo de 1968 a 2019 se observa la afectación en viviendas y pérdidas humanas debidas a estos factores, las que se detallan en la siguiente figura.

Tabla 4.3. Desastres ocurridos en Costa Rica. Periodo 1968-2019

Variable	Cantidad de viviendas afectadas	Cantidad de muertes
Inundación	56.084	129
Terremoto	18.310	ND
Deslizamiento de tierra	4.885	221

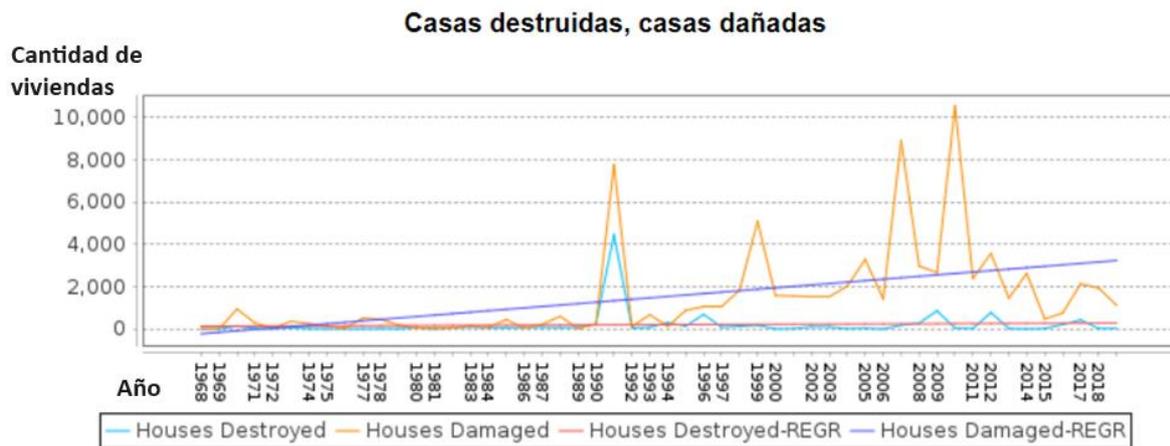
Fuente: DesInventar Dendai, 2024.

Es importante observar la dimensión de afectación en viviendas, ya que estas son dañadas parcialmente o destruidas por completo, lo que representa un desafío adicional para las autoridades, y que añade mayores dificultades frente a un escenario con importantes retos por atender y prevenir. Con el cambio climático no se generan necesariamente nuevas amenazas, pero sí se da una relocalización o aumento de las existentes, debido a cambios en patrones climatológicos que traen consigo precipitaciones de mayor intensidad y corta duración; estos se pueden dar con mayor frecuencia, y podrían comprometer asentamientos humanos existentes, que a pesar del desarrollo de pautas para controlar la mejora de proyectos, los casos de vivienda individuales siguen siendo más problemáticos con desafíos importantes en el país en general.

Es importante observar la dimensión de afectación en viviendas, ya que estas son dañadas parcialmente o destruidas por completo, lo que representa un desafío adicional para las autoridades, y adicionalmente nos coloca frente a un escenario con importantes retos por atender y prevenir, ya que, debido al cambio climático no se generan nuevas amenazas, pero si se da un aumento de las existentes, debido a cambios en patrones en el clima, que traen consigo precipitaciones de mayor intensidad y corta duración, que se presentan con mayor frecuencia, que podrían comprometer asentamientos habitacionales existentes, que a pesar del desarrollo de pautas para controlar la mejora de proyectos, los casos de vivienda individuales siguen siendo más problemáticos con desafíos importantes en el país en general.

En el gráfico de la figura siguiente se logra apreciar el aumento de frecuencia de casos de afectaciones en viviendas por eventos naturales a partir del año 1990 aproximadamente, lo que nos pone de manifiesto la necesidad de atender y revisar las prácticas de diseño y construcción que se están llevando a cabo, así como los controles regulatorios en desarrollos urbanísticos y vivienda individual, para tratar de mitigar estos efectos, así como los desafíos adicionales que nos impone el cambio climático en este sector.

Figura 4.14. Desastres en viviendas, periodo 1968-2019



Fuente: DesInventar Dendai, 2024.

4.4. Buenas prácticas y casos de éxito

El tema del cambio climático es de atención primaria mundial, a continuación, algunas experiencias de valor que pueden considerarse.

4.4.1. Colectividad Por El Clima, Paris, Francia

El primer vecindario con cero emisiones de carbono de París, “The Collective for Climate”, está situado a lo largo del cinturón este de París y se extiende por más de 35 hectáreas. El proyecto pretende reducir las emisiones de carbono de los

proyectos tanto en las fases operativas como las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la fase no operativa de un proyecto, es decir, las emisiones liberadas a través de los aspectos de extracción, fabricación, transporte, montaje, mantenimiento ó sustitución en un 85 %. El 80 % de la infraestructura de este vecindario está construida con madera o piedra, y el 100 % de las fachadas están compuestas de materiales de origen biológico, como ladrillos de terracota y cáñamo. (WGBC,2022)

Un objetivo ambicioso es el de reducir la temperatura ambiente por 3°C (en comparación con el mismo edificio sin uso de vegetación/sombra). Esto se logra principalmente mediante el uso de techos bio-solares. 7.000 m² de espacio verde exclusivo para vegetación de los cuales la mayoría (5.350 m²) es una combinación de espacio verde en azoteas o balcones para reducir el efecto de isla de calor y el resto es espacio verde público. La vegetación del proyecto se ha elegido para maximizar la evapotranspiración del entorno y limitar el efecto de isla de calor: Se cultivan 314 árboles en el sitio y sus alrededores, lo que duplica la cantidad de árboles en el lugar. Diseño bioclimático para adaptar la calidad del aire exterior e interior, optimizando la elección de ubicación para los accesos/entradas de aire. (WGBC, 2022)

El exceso de agua de lluvia se utiliza para regar las plantas, lo que permite reducir la demanda de agua potable para fines de riego. Mejora de la seguridad hídrica mediante la creación de cuatro oasis de refrigeración que complementan el espacio público. Las cubiertas semipermeables que cubren el 100% del área de captación permiten que el agua de lluvia se acumule y penetre pasivamente en la capa freática subterránea en lugar de saturar el sistema de alcantarillado.

4.4.2. Corredores Verdes, Medellín, Colombia

La ciudad de Medellín en Colombia ha creado 30 'Corredores Verdes', estos consisten en una red interconectada de zonas verdes en toda la ciudad, desde 2016. Esta iniciativa aporta fuertes beneficios de resiliencia climática, además de mejorar la biodiversidad urbana, reduciendo el efecto de isla de calor urbano de la ciudad, absorbiendo contaminantes del aire y secuestrando una cantidad significativa de dióxido de carbono. (WGBC,2022)

Se han plantado 8,800 árboles y palmeras en los 30 corredores que cubren 65 hectáreas, así como más de 90,000 especies de plantas más pequeñas. Tres años después del inicio del programa, el efecto isla de calor urbano de Medellín se ha reducido en 2°C.

A pesar del cambio climático, las autoridades de la ciudad esperan una nueva disminución de 4-5°C en 28 años. Esto revierte la tendencia anterior, que hizo que

las temperaturas promedio de la ciudad en 2010, estuvieran 6°C por encima de lo que debería haber sido la temperatura promedio de Medellín.

4.4.3. Proyectos en Costa Rica

4.4.3.1. Proyecto Condominio Jacaranda. Condominio Vertical de Interés Social

En Costa Rica, se construirá un primer proyecto que está siendo valorado para aplicar el Programa BAECS (Bandera Azul Ecológica Construcción Sostenible), el cual es un condominio vertical con el nombre Proyecto Jacaranda, ubicado en la provincia de San José, contará con 192 viviendas, en este se realizan esfuerzos para la incorporación de ejes de planificación sostenible en vivienda de interés social, tomando en cuenta factores como paisajismo y ecosistema, eficiencia del agua pluvial, eficiencia energética (ventilación cruzada), manejo de desechos y desarrollo económico. Otro proyecto en esta misma línea Veredas del Río, será ubicado en el cantón de Liberia, con 140 viviendas, está siendo valorado para aplicar el Programa BAECS.

4.4.3.2. BANVHI – Bandera Azul (BAECS)

La conciencia y acciones ambientalmente responsables siguen avanzando en el país, y los proyectos de Vivienda de Interés Social se sumarán al cambio, pues serán construidos con criterios de construcción sostenible. Con ello, el país se convertirá en el primero de Centroamérica en utilizar criterios ambientales en el diseño y ejecución de este tipo de soluciones habitacionales.

Así lo anunciaron el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), tras la firma del convenio marco que pretende impulsar la sostenibilidad en los nuevos proyectos para los grupos de mayor vulnerabilidad.

Para lograr este objetivo, se utilizará como herramienta principal, el Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible (PBAES), liderada por el CFIA. (CFIA, 2024)

4.4.2. Aplicación de la metodología MERCI-CR

MERCI-CR fue desarrollada y validada en Costa Rica considerando diferentes metodologías internacionales, especialmente el protocolo del Public Infrastructure Engineering Vulnerability Committee de Ingenieros de Canadá (PIEVC). Dicha metodología fue parte de los productos del Proyecto Mejoramiento de los Servicios Climáticos para Inversiones en Infraestructura (CSI, por sus siglas en inglés) el cual forma parte de la Iniciativa Internacional de Protección del Clima (IKI). El objetivo del proyecto CSI es que los y las responsables de la toma de decisiones utilizan cada

vez más Servicios Climáticos en la planificación de las inversiones en infraestructura y contribuyen, así, a incrementar su resiliencia. (PCC, 2024)

La Metodología de Evaluación del Riesgo Climático para Infraestructura (MERCICR) responde a los requerimientos para el diseño de la infraestructura pública exigidos en Costa Rica, permite analizar la vulnerabilidad de la infraestructura, tanto pública como privada, ante los impactos del cambio climático y la variabilidad climática, de manera que permite plantear medidas de adaptación a partir de los resultados de su aplicación. Esta metodología favorece la generación de resiliencia en las comunidades y los procesos de toma de decisiones informadas a partir de criterios técnicos.

El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) aplicó esta metodología (MERICR) en el cantón de Dota, se ha aplicado a obras de interés de la comunidad, demuestra la importancia de incorporación de estas herramientas que contemplan el riesgo climático en infraestructura vulnerable y de beneficio comunitario. Los resultados aún no han sido publicados, sin embargo, su aplicación ha sido un hito importante en nuestro país, es un invaluable recurso e importante referencia para la aplicación en muchos proyectos.

Esta metodología podría utilizarse en proyectos de interés social como lo es la vivienda, para prever y mitigar efectos relacionados con cambios en variables climatológicas, que son consecuencia del cambio climático.

4.5. Construcción de una línea base para el seguimiento

La meta final de exponer este tema es que Costa Rica pueda generar una línea base, en otras palabras, describir cómo estamos en el año 2023 y que metas se tienen para un futuro a corto, mediano o largo plazo y qué acciones se deben tomar para alcanzarlas, incluyendo qué indicadores se pueden definir.

Considerando las variables que se prevé sufrirán alteraciones por temas de cambio climático, se propone dar seguimiento a los siguientes aspectos:

Tabla 4.4. Impactos esperados por el cambio climático en los asentamientos humanos y propuesta de seguimiento

Variable afectada por cambio climático	Amenaza	Impacto probable	Consecuencia	Propuesta de seguimiento	Fuente de información
Precipitación	Cambios en los patrones de la precipitación: disminución de la cantidad y aumento de la intensidad	Aumento de la intensidad: Saturación de suelos Inundaciones Deslizamientos Aumento del nivel del mar en zonas Disminución de la cantidad: Disminución de fuentes de agua Racionamientos eléctricos	Daños con pérdidas humanas o económicas, que afectan: infraestructura, edificaciones, vivienda y servicios públicos.	Precipitación, incluyendo cantidad e intensidad, por zona. Daños y pérdidas ocasionados por eventos meteorológicos.	Instituto Meteorológico Nacional Comisión Nacional de Emergencia Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
Temperatura	Cambios en los patrones de temperatura	Aumento en la temperatura: Calentamiento de las ciudades y edificaciones	Aumento en enfermedades transmitidas por insectos Disminución del confort térmico Incendios forestales	Seguimiento a imágenes satelitales Medición de temperaturas en zonas de estudio Medición de temperatura en espacio interno de la vivienda	Instituto Meteorológico Nacional Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos Imágenes Google Earth
Humedad	Cambios en los patrones de humedad	Aumento de la humedad relativa: Ciudades con una humedad relativa mayor	Ampliación del alcance y aumento de vectores relacionados con enfermedades, tales como dengue, influenza, o similares	Estadística de enfermedades por zonas	Estadísticas del Ministerio de Salud
Viento	Cambio en los patrones del viento	Aumento de la velocidad e intensidad del viento	Desprendimiento de techos, daños en líneas eléctricas.	Medición del viento en zonas de estudio	Estadísticas del IMN-ICE. Iniciar mediciones de viento en proyectos y zonas de interés
Aire	Calidad de aire	Presencia de Co2 en el ambiente	Disminución de la calidad de vida de los habitantes de las ciudades	Monitoreo de la calidad del aire	Universidad Nacional IQAir

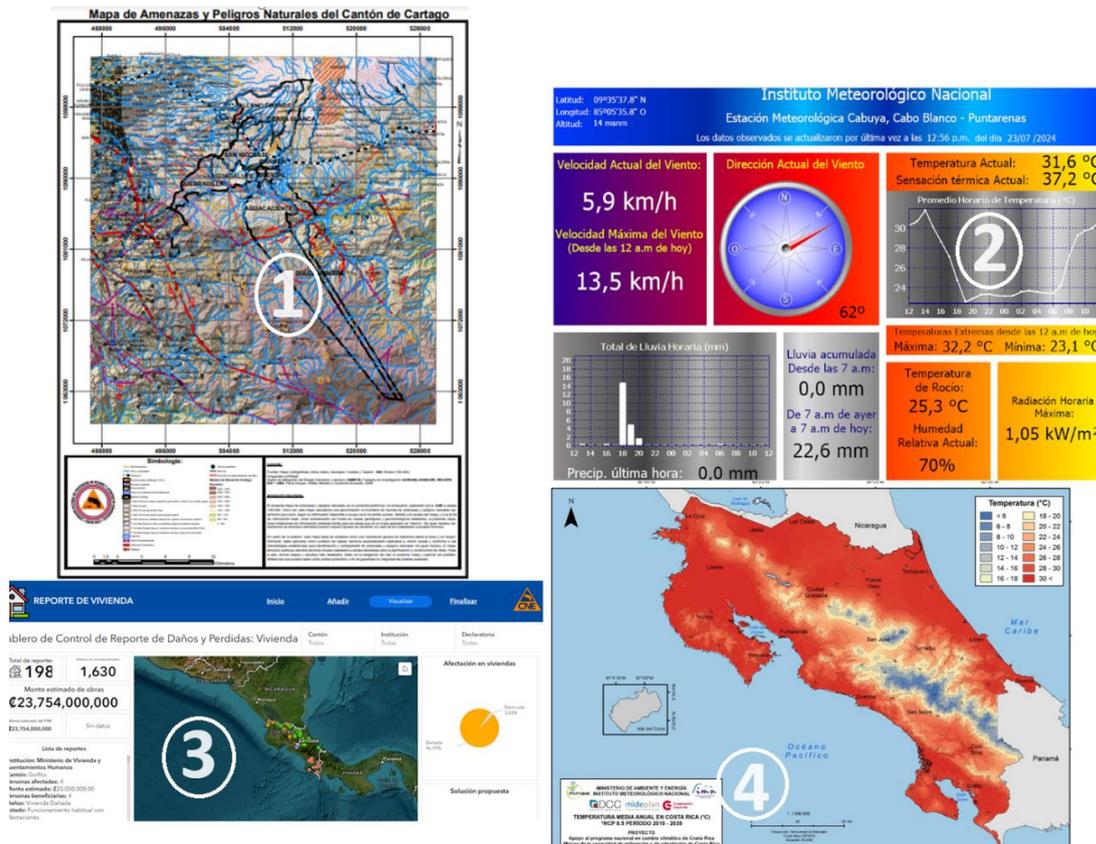
Fuente: Elaboración propia.

Costa Rica cuenta con algunas fuentes de información que permiten dar seguimiento al tema de cambio climático y su impacto.

Para la toma de decisiones, el país cuenta con algunas fuentes de información, entre ellas:

- a. Página de la Comisión Nacional de Emergencias. <https://www.cne.go.cr/>
 - Mapas de amenazas y descripción de amenazas por cantón
 - Balance de daños y pérdidas por fenómeno natural
 - Página del Instituto Meteorológico Nacional. <https://www.imn.ac.cr/web/imn/inicio>
 - Mapa interactivo de capas, en el cual se pueden obtener datos como: estado actual del tiempo (temperatura, lluvia y viento), estaciones aeronáuticas, imágenes satelitales, pronóstico del tiempo por regiones y ciudades, entre otros datos.
 - También se presenta una serie de datos climáticos mensuales por ubicación.
 - En cuanto a cambio climático, cuenta con información, tal como: escenarios de cambio climático, emisión de gases de efecto invernadero y documentación.

Figura 4.15. Datos de amenazas, daños y datos meteorológicos



Nota: (1) Datos de amenazas cantón de Cartago, CNE (2). Estación meteorológica, IMN. (3). Reporte de daños en vivienda, CNE. (4). Datos de temperatura Costa Rica, IMN. Fuente: IMN & CNE, 2024.

Por ejemplo, según datos del IMN el mes de junio de 2018 fue el quinto mes más cálido. La anomalía mensual de la temperatura superficial global en junio de 2018 (es decir, el promedio de la temperatura del aire cercano a la tierra y la SST) estuvo + 0.28 ° C por encima del promedio de 1981-2010 (+ 0.63 ° C por encima del promedio del siglo XX), y fue el quinto más cálido desde 1891.

Las variaciones de temperatura pueden parecer bajas o insignificantes, sin embargo, se trata de promedios, por lo que hay lugares que podrían estar experimentando variaciones mayores o menores en las temperaturas, por lo que la afectación es mayor. Por otra parte, variaciones mínimas como las descritas traen consecuencias nefastas en algunos ecosistemas, modificando las condiciones de vida de muchas especies, provocando alteraciones en el ciclo de vida y hasta la extinción de especies en la naturaleza como lo es la muerte de los corales y desintegración de los arrecifes por aumento de temperaturas en el mar.

Conclusiones

- El cambio climático es un fenómeno real que no se puede detener, sin embargo, es posible en la actualidad reducir su impacto y tratar de mitigarlo.
- Las afectaciones por fenómenos naturales no son de ahora, se tienen desde hace muchos años, pero el cambio climático incrementará sus impactos, por lo que es muy importante la reducción de la vulnerabilidad de las ciudades, manteniendo las buenas prácticas constructivas y reforzando la vigilancia del cumplimiento de la normativa nacional.
- Los factores principales de afectación a los que será necesario adaptarse por efecto del cambio climático son: cambios en patrones de precipitación, aumento de temperatura y cambios en la humedad relativa. En las zonas costeras se han presentado mayormente eventos de anegamiento mientras que en el área metropolitana los deslizamientos e inundaciones urbanas.
- Estos cambios o variaciones en los patrones han generado que en Costa Rica sea necesario un análisis multi amenazas, es decir se requiere analizar la coincidencia de varias amenazas tales como: sismos, lluvias y clima entre otros a la vez en secuencia cuando un evento sucede.
- En Costa Rica los escenarios de cambio climático indican que se tendrán variaciones importantes en los patrones de precipitación, disminuyendo la cantidad de lluvia, pero aumentando la intensidad, algunas regiones serán más secas y otras se verán sometidas a lluvias intensas, por lo que se debe tener una política clara de adaptación.
- Costa Rica, aunque cuenta con una política de adaptación al cambio climático, no ha generado las acciones suficientes para la mitigación de su impacto, sigue presentando graves problemas en planificación urbana, ordenamiento territorial, transporte y políticas para el desarrollo de proyectos de vivienda considerando estas variables.
- Los problemas resultados de la crisis climática y la escasa resiliencia en la infraestructura de vivienda, requiere un enfoque integral para un futuro resiliente, los escenarios de cambio climático muestran la afectación que enfrentarán las viviendas, en especial las viviendas de la población con menos recursos, por lo que es necesario un esfuerzo conjunto para la mejora de infraestructura de vivienda de interés social y vivienda en general.
- El país cuenta con información, aunque no suficiente, en cuanto al clima y sus efectos, insumos importantes para la toma de decisiones, como lo es el caso del Instituto Meteorológico Nacional, así como la Comisión Nacional de Emergencia.
- Es necesario desarrollar alternativas y mecanismos para el registro y almacenamiento de datos específicos como temperatura, velocidad de

viento, radiación, humedad relativa en viviendas para determinar parámetros de confort realistas que permitan desarrollar medidas de adaptación en viviendas existentes,

así como implementar medidas de mitigación en construcción nueva.

Recomendaciones

- Aplicar la política de adaptación al cambio climático existente.
- Mejorar la planificación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de promover ciudades y asentamientos menos vulnerables ante las variaciones del clima.
- Para la generación de nuevos asentamientos humanos y viviendas se deben considerar la mitigación y adaptación al cambio climático, incluyendo temas como: Planificación urbana sostenible, se debe incorporar en este caso la gestión de riesgos y la reducción de vulnerabilidad en el desarrollo urbano. Garantizar servicios de calidad tal como equipamiento urbano de educación, salud y seguridad, así como espacios públicos de calidad y conectividad. Incorporar conceptos de diseño sostenible, tales como: revisión de la incidencia de radiación solar, análisis de los vientos, uso de eficiente de la energía, incorporación de energías alternativas, entre otros.
- Generar una política país de datos abiertos para la toma de decisiones y monitoreo de los impactos del cambio climático en las ciudades.
- Promover la articulación entre instituciones nacionales que generan información climática para la toma de decisiones.
- Realizar investigación con datos existentes de temperatura, precipitación y otras variables que afectan el cambio climático, para determinar cuantitativamente el origen de la afectación que experimenta la infraestructura en el país ante eventos naturales, y así con datos y criterio técnico diferenciar entre aspectos de diseños y prácticas constructivas deficientes y la afectación real consecuencia del cambio climático.
- Considerando criterios de vivienda saludable, diseño bioclimático y resiliencia en la construcción sostenible, hay que analizar detalladamente el sector vivienda de interés social, revisar las medidas de mitigación, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático, que, dado los resultados obtenidos en la auditoria de interés social, no se cumple con los parámetros mínimos de vivienda como el confort térmico, que debe ser uno de los factores principales para garantizar una vivienda saludable y resiliente ante los cambios climáticos ya experimentados.

Referencias bibliográficas

Alvarado, L. F., Contreras, W., Alfaro, M., & Jiménez, E. (2012). Escenarios de cambio climático regionalizados para Costa Rica. San José, Costa Rica: Minae, IMN.

Banco Mundial. (2005). Zonas críticas de desastres naturales: Análisis de riesgo en todo el mundo. Banco Mundial.

BID/ARKÉ/LABEEE-UFSC/FIUNA/MUVH. (2023). Manual de construcción sostenible para la vivienda social en Paraguay. Asunción, Paraguay.

Sistema Nacional de Áreas de Conservación Costa Rica. (2024). Cambio Climático. <https://www.sinac.go.cr/ES/cmbclimatico/Paginas/default.aspx>

Castillo, S., & Silva, P. (2023, septiembre 5). ¿Cómo mejorar la resiliencia climática en la vivienda informal de América Latina y el Caribe? BID. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/mejorar-resiliencia-climatica-vivienda-informal-america-latina-caribe/>

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. (2024, junio 20). Costa Rica será el primer país de Centroamérica en desarrollar proyectos de vivienda de interés social con criterios de construcción sostenible. Rastreator. https://cfia.or.cr/noticias/costa-rica-sera-el-primer-pais-de-centroamerica-en-desarrollar-proyectos-de-vivienda-de-interes-social-con-criterios-de-construccion-sostenible.html?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CM TAAAR2xyUIMsmB606lctI7mXOo2QbXZ7L7cVFNWr5P1YEMZ7jj9js6EDS6dlRo_aem_WoPMVRE2Tx2d0lLtZvPJ3g

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. (2024, mayo 13). XX Informe de Auditoría de vivienda de interés social 2023.

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. (2022). Metodología de evaluación del riesgo climático para infraestructura. San José, Costa Rica.

DesInventar Sendai. (2024, agosto 6). UNDRR, UN Office for Disaster Risk Reduction. https://www.desinventar.net/DesInventar/profiletab.jsp?countrycode=cri&continue=y#more_info

Dirección de Cambio Climático. Ministerio de Ambiente y Energía, Gobierno de la República de Costa Rica. (2018). Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2018-2023.

Expansión/Datos Macro. (2022). Emisiones de CO2 Costa Rica 2022. <https://datosmacro.expansion.com/paises/costa-rica>

Faremo, G., & Hall, J. (2021). Infraestructura para la acción por el clima (pp. 1–41). www.unops.org/es

Fernández, L., Yurivilca, R., & Minoja, L. (2019, febrero). Edificios vs cambio climático: Construyendo adaptación y mitigación. <https://blogs.iadb.org/sostenibilidad/es/edificios-vs-cambio-climatico-construyendo-adaptacion-y-mitigacion/>

FORO URBANO NACIONAL – COSTA RICA 2022. (2022). Asentamientos informales, irregulares y en situación de riesgo: Derecho a la ciudad y gestión integral del hábitat. Concept Paper.

Henshaw, V., & Guy, S. (2014). Embodied thermal environments: An examination of older people's sensory experiences in a variety of residential types. *Energy Policy*, 84, 233–240. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2015.03.014>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). Encuesta Nacional de Hogares 2023.

ID-MINAE-SINAC-DDC. (2015). Estrategia y plan de acción para la adaptación del sector biodiversidad de Costa Rica al cambio climático (2015-2025). San José, Costa Rica.

Instituto Meteorológico Nacional. (2008). Clima, variabilidad y cambio climático en Costa Rica. Comité Regional de Recursos Hidráulicos.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2024, febrero). Guía para la integración de la gestión del riesgo de desastre y la acción climática en los planes reguladores cantonales. Costa Rica.

Intergovernmental Panel on Climate Change. (2024). Proyecciones de futuros cambios climáticos. https://archive.ipcc.ch/publications_and_data/ar4/wg1/es/spmssp-6.html

Méndez, M. (2024). Cambio climático y asentamientos humanos. Entrevista.

MINAE & IMN. (2012). Informe final del proyecto: Mejoramiento de las capacidades nacionales para la evaluación de la vulnerabilidad y adaptación del sistema hídrico al cambio climático en Costa Rica, como mecanismo para disminuir el riesgo al Cambio Climático y aumentar el Índice de Desarrollo Humano. Costa Rica.

MINAE & IMN. Inventario Nacional de emisiones por fuentes y absorción por sumideros de Gases de Efecto Invernadero Costa Rica, 1990-2017. Primera Edición. 2021

MINAE, SEPLASA, DCC, IMN, MIDEPLAN, & CNE. Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2018-2030. (2018)

MINAE-IMN (2014a) Evaluación de la vulnerabilidad y adaptación de infraestructura ante el cambio climático. Informe final, San José: MINAE

Ministerio de Ambiente y Energía, Gobierno de la República de Costa Rica. (2023). Decreto 41091-MINAE.

Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones. (2009). Estrategia Nacional de Cambio Climático. San José, Costa Rica: Editor Calderón y Alvarado S. A.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (2020). Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2023. Madrid.

Naciones Unidas. (2011). Las ciudades y el cambio climático: Resumen ejecutivo. Informe mundial sobre asentamientos humanos 2011.

Naciones Unidas. (2024). Acción por el clima. <https://www.un.org/es/climatechange/what-is-climate-change>

Ojea, L. (2018). Imágenes y datos: Así nos afecta el cambio climático. Greenpeace. <https://es.greenpeace.org/es/wp-content/uploads/sites/3/2018/11/GP-cambio-climatico-LR.pdf>

ONU Habitat. (2011). Cities and climate change: Global report on human settlements 2011. Earthscan.

Organización Mundial de la Salud. (2022). Directrices de la OMS sobre vivienda y salud. Organización Panamericana de la Salud. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583405/#>

Portal ambiental.com.mx. (2020, abril 14). 90% de los arrecifes de coral morirá en 2050, alertan expertos. <https://www.portalambiental.com.mx/cambio>

-climatico/20200414/90-de-los-arrecifes-de-coral-morira-en-2050-alertan-expertos

Ramos Arriazu, A. (2017). Resiliencia al cambio climático del entorno construido en la región mediterránea del sur de Europa. Trabajo final de graduación, Universidad de Navarra, Navarra, España.

Servicio de Cambio Climático de Copernicus. (2024). Global climate highlights 2023. <https://climate.copernicus.eu/global-climate-highlights-2023>

Solano, H., & Altamirano, Y. (2023, noviembre 7). Lluvias extremas anegaron 450 casas en El Guarco, dañaron tuberías, postes y socavaron puente. La Nación. <https://www.nacion.com/sucesos/desastres/>

uvias-intensas-en-corto-tiempo-anegaron-400/ZO65SCCQDZCVJE5RGFWEQVHXY4/story/

Valverde, G. (2021). Guía de apoyo para la educación en cambio climático. Ministerio de Ambiente y Energía - Instituto Meteorológico Nacional. San José, Costa Rica.

World Green Building Council. (2022, octubre 26). Climate change resilience in the built environment: Principles for adapting to a changing climate.

World-Green-Building-Council. Climate Change Resilience In The Built Environment. Principles for adapting to a changing climate. 26 octubre 2022.

Capítulo 5

Análisis de la Administración 2022 - 2026: a dos años de gestión

Erick Calderón y Andrea Chaves

5



Introducción

El siguiente capítulo presenta un análisis sobre el sector de vivienda y asentamientos humanos en el marco de la actual Administración Chaves Robles 2022-2026, abarcando los primeros dos años de su gestión. Este apartado es continuación del ejercicio presentado el año pasado, en el Balance correspondiente al 2022, en el cual, en el capítulo 6, se realiza un análisis de la propuesta gubernamental por reestructurar las instituciones públicas directamente relacionadas con el sector.

Este capítulo tiene como propósito analizar la temática de vivienda y asentamientos humanos, considerando el entorno nacional en términos de políticas y estrategias de vivienda, así como las prioridades establecidas en la propuesta del partido que llevó al poder al actual presidente, Partido Progreso Social Democrático (PSD).

Para cumplir con el objetivo propuesto, se ha llevado a cabo una revisión bibliográfica y documental que permite visualizar el panorama vigente sobre vivienda y asentamientos humanos durante el periodo de mayo 2022 a julio del 2024. Entre los documentos revisados, se incluyen: el Programa de Gobierno - PSD 2022²⁸, los proyectos de ley en la

Asamblea Legislativa, así como otros proyectos relevantes durante la Administración, políticas nacionales, Planes Operativos Institucionales (POI) de las tres principales instituciones relacionadas con la vivienda y los asentamientos humanos en Costa Rica (INVU, MIVAH y BANHVI), y documentos de proyectos específicos de cada una de ellas. Junto con esto, se consideran algunas noticias presentes en el panorama nacional respecto a temas asociados a la vivienda y a los asentamientos humanos en los últimos dos años en relación con el actuar político.

Además, se ha destinado un espacio para entrevistas y conversaciones con miembros de estas instituciones (INVU, MIVAH, BANHVI), con el fin de promover un diálogo profundo sobre la temática, y así conocer mejor las prioridades, oportunidades y desafíos que enfrenta cada una de estas entidades.

Finalmente, se incluye una sección de reflexiones que considera las estrategias potenciales y la orientación deseada en términos de vivienda y asentamientos humanos para el país.

²⁸ El documento del Programa de Gobierno se recupera de la plataforma web La Fundación Directorio Legislativo, organización que reúne noticias de carácter internacional que analiza el funcionamiento del Poder Legislativo en pro de la transparencia y el acceso a la información pública. No fue encontrado otro documento en plataformas oficiales sobre este programa.

5.1. Entorno sobre Políticas y Estrategias

5.1.1. Política Nacional del Hábitat

En años previos, el panorama sobre políticas y planes nacionales vinculados a la vivienda y los asentamientos humanos fue reestructurado a través de la Política Nacional del Hábitat 2020-2040 (PNH). Esta constituyó un esfuerzo de más de 70 organizaciones públicas y privadas, y el liderazgo del MIVAH, para integrar los desafíos y las acciones estratégicas de tres políticas y planes: la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040, la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030, y la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030.

Sin embargo, la Política no alcanzó a ser oficializada y publicada en la Gaceta Nacional en el gobierno anterior (Alvarado Quesada 2018-2022), tras su aprobación el 4 de mayo del 2022. Alcanzó su vigencia el 14 de setiembre de 2023 mediante la derogación de los tres instrumentos previos y mediante el Decreto Ejecutivo N° 43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT, durante la actual administración.

A la luz de este esfuerzo institucional, la PNH busca atender un reto significativo para el país y actuar como un marco orientador para las instituciones, tanto nacionales como locales, para el desarrollo y planificación sostenibles del territorio.

La política considera cuatro ejes de trabajo:

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

Este último, enfocado en vivienda adecuada y buscando el desarrollo inclusivo, seguro, resiliente y sostenible para los asentamientos humanos. En este eje se abordan temáticas sobre: renovación urbana, asentamientos informales y titulación, infraestructura, espacio y servicios públicos complementarios a la vivienda, déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo), tenencia de vivienda de mujeres jefas de hogar, viviendas de interés social, coordinación interinstitucional, multisectorial y multinivel, para la implementación de la atención y gestión del riesgo.

Para ello, se define la conformación del Sistema Nacional del Hábitat (SNH) como órgano para la implementación, considerando perfiles de Dirección, dos Secretarías Técnicas y la vinculación de instancias técnicas de coordinación.

5.1.2. Plan Estratégico Nacional 2050

Desde la escala de planificación nacional en diferentes ámbitos temáticos y con visión a largo plazo, el Plan Estratégico Nacional 2050 aborda estrategias vinculadas al sector de la vivienda. En su propuesta de visión al 2050, el PEN establece como norte una transición de un sistema sumamente centralizado hacia uno descentralizado basado en el desarrollo económico 3D (descentralizado, digitalizado y descarbonizado). Esto supone poder consolidarse como un país inclusivo, donde todos los sectores experimentan un aumento en la productividad y competitividad, procurando el mayor bienestar en el contexto de un ambiente ecológicamente sostenible.

El PEN establece dos apuestas puntuales: 1) Transición a una matriz de actividades económicas descarbonizadas, digitales y descentralizadas (3D) y, 2) Capitalizar en el crecimiento poblacional de centros urbanos emergentes para generar focos de especialización productiva regional fuera de la GAM y cambiar el modelo hiperconcentrado de desarrollo.

Según el “*Lineamiento para operativizar el PEN 2050 en el sector público costarricense*”, MIDEPLAN da inicio al proceso de implementación con el oficio MIDEPLAN-DM-OF-0170-2024 Vivienda, Hábitat y Territorio, con el fin de solicitar al sector revisar las metas pactadas y presentar propuestas de modificación, de ser necesario.

De acuerdo con la matriz de intervención pública, el sector se enfoca en las acciones de:

- Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- Proyectos de Ecobarrios.
- Aprobación de planes reguladores.
- Inclusión de principios DUOT a planes reguladores.
- Oferta y acceso a una vivienda adecuada.
- La elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, compuesto de seis planes regionales bajo una perspectiva de planificación en cascada.
- Fortalecimiento de los Proyectos Urbanos Integrales (PUI).
- Gestionar el riesgo a desastres en asentamientos humanos y vivienda.
- Inventario geoespacial junto a municipalidades.
- Fortalecimiento de vínculo urbano-rural.
- Formalizar un Plan de Titulación de predios.
- Generar soluciones de vivienda para la población de escasos recursos económicos y de ingresos medios mediante el otorgamiento de bonos de vivienda.

El Plan Estratégico Nacional 2050 expone una serie de intervenciones públicas organizadas por sector e institución, en consonancia con la Estrategia Económica Territorial para una Economía Inclusiva y Descarbonizada (EETID), al 2050, las políticas públicas actuales y las prioridades establecidas por cada sector y sus respectivas instituciones. El Sector Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos²⁹ presenta un 9% de intervenciones públicas en capital natural, un 61% en inclusión social y un 30% en infraestructura y conectividad.

Tabla 5.1. Sector Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos

Eje Estratégico de la EETID	Intervención Pública según PEN 2050
Infraestructura y Conectividad (I.C) (Cerrar brechas en infraestructura Multisectorial)	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de proyectos urbanos mediante el Programa Puentes a la Comunidad • Proyecto del Sistema Geo Explora+i consolidado. • Obras de infraestructura que faciliten las actividades económicas y sociales de las poblaciones rurales con los espacios urbanos. • Regularizar predios de dominio público pendientes de titulación en territorios rurales. • Fortalecimiento de la gestión de riesgos en los procesos de planificación territorial a nivel nacional. • Infraestructura pública que se diseña con base en la modelación holística, estadística y dinámica (meteorológica, hidrológica, geológica, socioeconómica, ambiental, entre otros). • Sistema de información territorial con información científica sobre amenaza y vulnerabilidad.
Inclusión Social (IS) (cerrar brechas en áreas de rezago para la inclusión social)	<ul style="list-style-type: none"> • Proyectos de ECO BARRIOS bajo modelo de consolidación espacios públicos en red en: <ul style="list-style-type: none"> • Puntarenas, • Cañas, • Limón, • Región Central. • Aprobación de Planes Reguladores. • Inclusión de los principios de Desarrollo Urbano orientado al Transporte, en los planes reguladores. • Oferta y acceso a una vivienda adecuada para la población. • Plan Nacional de Desarrollo Urbano. • Creación de Agendas Urbanas Regionales. • Estrategia Nacional de Gestión de Riesgos a Desastres y Atención de Emergencias en Asentamientos Humanos y Vivienda. • Inventario geoespacial de cantones con identificación de asentamientos humanos informales e irregulares, ubicados en áreas de riesgo de desastres. • Atender la necesidad de vivienda de la población de escasos recursos económicos y de ingresos medios en todo el territorio nacional para los estratos del I - VI y jefas de hogar.
Capital Natural (CN) (apoyar a la preservación y el incremento del capital natural)	<ul style="list-style-type: none"> • Creación de un Centro tecnológico para la GIRS: <ul style="list-style-type: none"> ○ Financiamiento a municipalidades ○ Asistencia Técnica

²⁹ Así se denominó oficialmente al Sector en la pasada Administración; en la presente se denomina Sector Vivienda, Hábitat y Territorio.

Fuente: Mideplan, 2021.

Siendo este el marco de estrategias e inversiones públicas proyectada para el sector, se contrapone con las acciones observables y recopiladas gracias a la metodología del presente informe:

Tabla 5.2. Intervenciones públicas según EETID vs acciones realizadas en el sector

E.E	Intervención Pública PEN 2050	Acciones del sector 2022-2024
I.C	<ul style="list-style-type: none"> Implementación de proyectos urbanos mediante el Programa Puente a la Comunidad 	Transformación del programa “Puente a la Comunidad” a “MiBarrio”. En este, se plantean objetivos de elaboración de diagnóstico, priorización y definición de estrategias de atención de asentamientos informales. Programa pendiente de presentarse de manera oficial.
	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto del Sistema Geo Explora+i consolidado. 	<i>Se han dado acciones tendientes a la consolidación del Proyecto, como la georeferenciación de información de los asentamientos informales</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Obras de infraestructura que faciliten las actividades económicas y sociales de las poblaciones rurales con los espacios urbanos. 	Continuidad en la ejecución de proyectos de Bono Colectivo, producto de los concursos realizados en 2015 y 2016.
	<ul style="list-style-type: none"> Regularizar predios de dominio público pendientes de titulación en territorios rurales. 	<i>No se encontró avance en el periodo de revisión.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Fortalecimiento de la gestión de riesgos en los procesos de planificación territorial a nivel nacional. 	Desde el MIVAH se da la elaboración de la guía de lineamientos para selección de terrenos adecuados para vivienda individual y proyectos.
	<ul style="list-style-type: none"> Infraestructura pública que se diseña con base en la modelación holística, estadística y dinámica (meteorológica, hidrológica, geológica, socioeconómica, ambiental, entre otros). 	<i>No se encontró avance en el periodo de revisión.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Sistema de información territorial con información científica sobre amenaza y vulnerabilidad. 	<i>No se encontró avance en el periodo de revisión.</i>
IS	<ul style="list-style-type: none"> Proyectos de ECO BARRIOS bajo modelo de consolidación espacios públicos en red en: <ul style="list-style-type: none"> o Puntarenas, o Cañas, o Limón, o Región Central. 	INVU oficializa la Guía de Modelo Ecobarrio para CR, con apoyo de AFD
	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación de Planes Reguladores. 	Acompañamiento a 6 municipalidades en proceso de elaboración de Plan Regulador. Revisión de 17 propuestas de PR por parte del INVU. Fondo de Preinversión de MIDEPLAN convenio para administración de los recursos con el IFAM, para 22 municipalidades.
	<ul style="list-style-type: none"> Inclusión de los principios de Desarrollo Urbano orientado al Transporte, en los planes reguladores. 	<i>No se encontró avance en el periodo de revisión.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Oferta y acceso a una vivienda adecuada para la población. 	Continuidad de acciones sobre el programa Vivienda Urbana Integral Sostenible (VUIS) respecto a administración anterior desde un trabajo interinstitucional. Elaboración del Decreto Ejecutivo 43.713-MP-MIVAH titulado “Lineamientos para la definición de territorios y población

		objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del SFNV” para el reemplazo de la Directriz 27 vinculada a técnicas y lineamientos para la construcción de viviendas y obras de urbanización.
	<ul style="list-style-type: none"> Plan Nacional de Desarrollo Urbano. 	<p>INVU realiza contratación de la variable ambiental del Plan GAM 2013-2030</p> <p>Y contratación para la elaboración del diagnóstico Región Brunca.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Creación de Agendas Urbanas Regionales. 	<i>No se encontró avance en el periodo de revisión.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Estrategia Nacional de Gestión de Riesgos a Desastres y Atención de Emergencias en Asentamientos Humanos y Vivienda. 	<p>Se presentan acciones del sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programa: “Fortaleciendo la Capacidad Desplegable para Evaluaciones de Daños en Costa Rica (PREPARE II). - Sistematización y depuración de la información de registros históricos de emergencias. - Atención y seguimiento desde el DOVC de los listados de emergencias emitidos por DATV. - Atención de las emergencias Bonnie, Zona de Convergencia Intertropical y Julia. - Elaboración del 'Informe Anual de Implementación de la Estrategia a Nivel Nacional' - Georreferenciación y cartografía de la totalidad de afectaciones por emergencias en viviendas. - Proceso de acompañamiento de las familias damnificadas por desastre con daño en vivienda de la Urbanización Valladolid, Desamparados
	<ul style="list-style-type: none"> Inventario geoespacial de cantones con identificación de asentamientos humanos informales e irregulares, ubicados en áreas de riesgo de desastres 	En la realización de la Estrategia Mibarrio, se indica la identificación de asentamientos humanos informales.
	<ul style="list-style-type: none"> Atender la necesidad de vivienda de la población de escasos recursos económicos y de ingresos medios en todo el territorio nacional para los estratos del I - VI y jefas de hogar. 	<p>Continuidad de programas del SFNV dirigidos a clase media (Bono-Crédito)</p> <p>Seguimiento al Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) del INVU</p> <p>Reapertura de ventanillas para la atención del Bono Familiar de Vivienda.</p>
CN	<ul style="list-style-type: none"> Creación de un Centro Tecnológico para la GIRS (Gestión Integral de Residuos Sólidos): <ul style="list-style-type: none"> o Financiamiento a municipalidades. o Asistencia Técnica. 	<i>No se encontró avance en el periodo de revisión.</i>

Fuente: Elaboración Propia.

5.2. Enfoque sobre Vivienda y Asentamientos Humanos PSD

5.2.1. Programa de gobierno

La propuesta del programa de gobierno elaborado por los partidos políticos establece aquellas prioridades con las cuales, de llegar al poder, abordará la administración respectiva. Según el análisis programático del Estado de la Nación para el Programa de Gobierno - PSD 2022 (en su segunda edición), la prioridad se da en tres temáticas: pobreza y desigualdad, economía y empleo y gestión política,

en ese orden. Entre las principales propuestas robustas, entendidas como aquellas que cuentan con acciones, su impacto y el cómo se implementarán, destaca una relacionada a pobreza y desigualdad vinculada a la necesidad de crear títulos de propiedad para personas en asentamientos informales por medio de la elaboración de un catastro electrónico y políticas específicas.

Por otro lado, destacan dos propuestas referentes a la temática de vivienda y asentamientos humanos dentro del programa de Gobierno. En la sección *Seguridad y Jaque al narco*, se menciona *“Fortalecer la seguridad comunitaria, familiar y personal.”* (PSD, 2022), subrayando la importancia de barrios seguros para el adecuado desarrollo y la calidad de vida de las personas.

Según su página oficial, el Ministerio de Seguridad Pública cuenta con siete programas policiales de carácter preventivo, tres de ellos directamente relacionados a la seguridad comunitaria, en donde el programa Sembremos Seguridad *“busca priorizar y focalizar delitos, riesgos sociales y otros factores que aquejan a la ciudadanía por medio de la percepción de las personas y estadísticas registradas, así como abordarlos para mitigar la problemática identificada mediante la coordinación y cooperación entre gobiernos locales”* (Ministerio de Seguridad Pública, 2021). Este cuenta con informes y seguimiento de la gestión, sin embargo el último informe cantonal que se encuentra en la página web corresponde al 2022 y de seguimiento respectivo a la Fuerza Pública es del 2021.

En cuanto al tema de pobreza, el programa de gobierno señala en la sección *Invertimos millones y crece la pobreza* la propuesta de *“Promover una política de vivienda descentralizada que facilite el acceso al suelo urbano de la población y que permita la atención efectiva de los asentamientos informales.”*

Respecto a política de vivienda, no se cuenta con algún producto puntual, puede encontrarse trabajo relacionado como el cuarto eje de la Política Nacional del Hábitat 2020 - 2040 y algunos productos asociados a esta como la formulación de Proyectos Urbanos Integrales (PUIs), la cual se viene trabajando desde la administración 2018-2022, vinculado al programa multisector Puente a la Comunidad. La regularización de predios respecto al Plan de Titulación de Predios, el Protocolo de Atención Integral de Desalojos; otros productos dentro de este eje abordan acciones sobre la temática desde una perspectiva de guías y procedimientos.

Tabla 5.3. Contraposición de metas de gobierno o acciones llevadas a cabo.

Propuestas de gobierno	Acciones llevadas a cabo en el periodo de gobierno (2022-2024)
Necesidad de crear títulos de propiedad para personas en asentamientos informales por medio de la elaboración de un catastro electrónico y políticas específicas.	<ul style="list-style-type: none"> - Por parte del INVU, durante el año 2023, se brindaron 130 títulos de propiedad. Según el inventario de bienes inmuebles del INVU, hay un total de 9.018 propiedades pendientes de titular. - Creación de la Comisión de Atención Integral a los Desalojos (CAID) y del procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social.
Importancia de barrios seguros para el adecuado desarrollo y la calidad de vida de las personas.	<ul style="list-style-type: none"> - Programas de seguridad preventiva se mantienen vigentes en el país, como la estrategia Sembremos Seguridad. Sin embargo, no se presentan noticias o acciones destacables más que reuniones de coordinación. - Por otro lado, el año 2024 se reportó como el año con mayor cantidad de homicidios hasta la fecha en comparación con años anteriores³⁰; la Defensoría de los Habitantes recalca los niveles preocupantes de violencia en el 2023³¹. - La Política Costa Rica Segura Plus, presentada en diciembre de 2023, fue señalada de ser presentada sin un plan de acción concreto³².
Promover una política de vivienda descentralizada que facilite el acceso al suelo urbano de la población y que permita la atención efectiva de los asentamientos informales.	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la oficialización de MiHabitat como ente de articulación del sector vivienda presupone un trabajo para la consolidación de esfuerzos; sin embargo, instrumentos propiamente como política de vivienda no cuenta con una ejecución.

Fuente. Elaboración propia con información del Programa de Gobierno - PSD 2022.

De acuerdo con la documentación revisada y entrevistas sostenidas a funcionarios, las anteriores fueron las acciones encontradas a la fecha respecto a cada uno de los temas abordados en el programa de gobierno; se observa un bajo avance de las metas establecidas, pero también limitadas en vinculación a los planes y políticas trazados desde la escala nacional.

5.2.2. Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026

El Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública (PNDIP) es el marco orientador de las políticas del Gobierno de la República para el periodo de los cuatro años de gobierno, de acuerdo con el Reglamento del Sistema Nacional de Planificación. El mismo, en conjunto con el Plan Estratégico Nacional, define los objetivos, políticas, metas programas y estrategias para el desarrollo del país. La Administración Chaves

³⁰ Salas (2024)

³¹ May S. (2024)

³² Ulloa A. (2024)

Robles 2022-2026, a través del Poder Ejecutivo, propone una organización en 13 sectores distintos (siguiente figura), mismos que marcan la pauta para la conformación de sus objetivos y metas de desarrollo que contribuyen a alcanzar la visión país.

Figura 5.1. Organización sectorial 2022-2026



Fuente: Organización sectorial PEN 2022-2026

Para el sector, el PNDIP indica los siguientes desafíos prioritarios:

1. Promover una coordinación intersectorial y gobernanza multinivel más claras para la implementación efectiva de los marcos normativos e instrumentales vigentes en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana y atención de asentamientos humanos (por ejemplo, mediante procesos de mejoramiento barrial).
2. Reducir el déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo), desde un enfoque de diversificación de programas y sostenibilidad del SFNV.
3. Avanzar significativamente en la atención de asentamientos humanos que se encuentran en condición de informalidad, irregularidad, problemáticas sociales, vulnerabilidad ambiental o una mezcla de esas condiciones.
4. Desarrollar una visión ecosistémica asociada al manejo de cuencas, gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, que mejore la interconectividad y aumente la biodiversidad de los territorios.

5. Promover ciudades más incluyentes, compactas, repobladas, sostenibles y conectadas mediante la planificación y el diseño urbano, la buena gobernanza, legislación y economías urbanas dinámicas, que, a la vez, conecten de manera más orgánica con el desarrollo rural y las comunidades que se encuentran actualmente excluidas de las oportunidades económicas y de bienestar social.

Tabla 5.4. Metas en PNDIP 2023-2026

Sector es y estimaciones presupuestarias de las propuestas PNDIP			
	Estimación presupuestaria	Porcentaje del total	Nº
Ambiente y Energía	¢18.859.830.745.267,40	70,73%	1
Obras Públicas y Transportes	¢2.511.082.318.159,47	9,42%	2
Bienestar, Trabajo e Inclusión Social	¢2.501.590.140.516,00	9,38%	3
Salud	¢698.181.963.246,89	2,62%	4
Hacienda Pública	¢574.353.315.848,40	2,15%	5
Educación	¢503.403.910.948,60	1,89%	6
Agropecuario	¢342.958.984.717,00	1,29%	7
Vivienda, Hábitat y territorio	¢246.405.532.389,91	0,93%	8
Productivo y Desarrollo Regional	¢205.792.639.246,93	0,77%	9
Seguridad Ciudadana	¢108.819.958.216,63	0,41%	10
Ciencia, Tecnología, Innovación y Telecom	¢72.424.383.791,00	0,27%	11
Cultura	¢35.386.076.600,00	0,13%	12
Acción Exterior	¢2.783.374.393,00	0,01%	13
Total	¢26.663.013.373.341,20	100%	

Fuente: Elaboración propia con información del PNDIP 2023-2026, Mideplan.

Según el presupuesto estimado para propuestas sectoriales del PNDIP 2023-2026, el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio representa solo un 0,93% del total estimado para cumplir con nueve intervenciones públicas que se proponen para la Administración Chaves.

El presupuesto estimado del Sector solo es superior al estimado para los sectores de Acción Exterior, Cultura, Ciencia y Tecnología, Seguridad Ciudadana y el Sector Productivo y Desarrollo Regional. El Sector Vivienda, Hábitat y Territorio plantea 9 intervenciones públicas, que representan un 6,8% del total de intervenciones del PNDIP 2023-2026.

Entre los temas que el sector anuncia que se enfocaría esta administración indicó los siguientes aspectos:

Tabla 5.5. Intervenciones Públicas Sector Vivienda, Hábitat y Territorio

Intervención pública	Objetivo	Meta al 2026
Programa de atención del problema habitacional del país mediante el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda. ³³	Aumentar el acceso a soluciones de vivienda para la población de ingresos medios mediante el otorgamiento de bonos de vivienda y a través de alternativas crediticias (SAP y otras fuentes de financiamiento).	<ul style="list-style-type: none"> ● 14.634 soluciones de vivienda otorgadas a la población de ingresos medios (estratos del 1.5 al 6).
Programa de renovación de viviendas en centros urbanos deteriorados.	Aumentar la cantidad de viviendas existentes para la población de escasos recursos económicos y de ingresos medios mediante el otorgamiento de bonos RAMT. (Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Vivienda Terminada).	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.908 operaciones formalizadas por medio del Bono RAMT.
Programa Bono Colectivo.	Mejorar los barrios y asentamientos humanos desde una perspectiva de hábitat adecuado y reducción de riesgos, por medio de la dotación de infraestructura de servicios y equipamiento social a través del otorgamiento del Bono Colectivo.	<p>Tres Programas de Bono Colectivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4.400 familias beneficiadas por el mejoramiento barrial financiado con el Bono Colectivo en el periodo. ● 1.362 familias beneficiadas por la ejecución del Bono Colectivo de Finca San Juan III Etapa. ● 5.000 familias beneficiadas por la ejecución del Bono Colectivo ³⁴ La Carpio.
Programa de mejoramiento integral del hábitat en asentamientos humanos informales e irregulares.	Impulsar una intervención integral territorial del hábitat de las familias en los asentamientos humanos informales e irregulares mediante programas de mejoramiento barrial que garanticen el derecho a la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> ● 4000 familias en asentamientos informales e irregulares beneficiadas de un hábitat que mejoren el derecho a la ciudad.
Titulación de propiedades a nivel nacional.	Regularizar el patrimonio habitacional de las familias que residen en terrenos propiedad del Estado, y de predios para espacios públicos y equipamientos urbanos y sociales.	<ul style="list-style-type: none"> ● 500 títulos de propiedad otorgados por el INVU para el periodo. ● 6.000 predios regularizados a nivel nacional, por parte INDER, de conformidad con el Plan de Titulación de Predios, según las etapas establecidas.
Implementación del Plan Nacional y de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano.	Dotar a todo el territorio nacional de instrumentos de ordenamiento territorial y planificación urbana a escala regional y supracantonal, que inciden a su vez en el desarrollo y actualización de los planes	<ul style="list-style-type: none"> ● 6 Planes Regionales de Desarrollo Urbano y Plan GAM ejecutados.

³³ El Sector Bienestar, Trabajo e Inclusión Social cuenta con una intervención pública bajo el Programa de atención a la necesidad de vivienda de la población de escasos recursos económicos y de ingresos medios en todo el territorio nacional, este presenta una meta al 2026 de 29.235 operaciones formalizadas a familias de mujeres jefas de hogar con fondos del FOSUVI a nivel nacional y regional.

³⁴ El Programa Bono Colectivo es un instrumento vinculado al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) para la creación de obras de infraestructura en asentamientos informales, mejoras en comunidades en condición de precario y tugurios desde principios de renovación urbana.

	reguladores de escala cantonal.	
Plan intersectorial de priorización de Planes Reguladores.	Otorgar la Viabilidad (Licencia) Ambiental a Planes Reguladores en proceso de revisión en SETENA, con el fin de aumentar el territorio regulado por alguna herramienta de planificación territorial e impactar de manera positiva en el ordenamiento de actividades humanas y beneficio de los ecosistemas.	<ul style="list-style-type: none"> ● 44% de Planes Reguladores con Viabilidad (Licencia) Ambiental incluidos dentro del Plan Intersectorial de Priorización de Planes Reguladores.
Corredores Biológicos Interurbanos	Aumentar la interconectividad entre espacios verdes en zonas urbanas, mediante la creación de corredores biológicos interurbanos (CBI) que promueva la conservación de biodiversidad y el aprovechamiento de los servicios ecosistémicos en las ciudades.	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 corredores biológicos interurbanos (CBI) creados.
Programa piloto de intervención de nodos de integración modal de transporte.	Incentivar el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en el área de influencia de los nodos de integración de transporte público de Pacífico-Plaza Viquez (Región Central- San José, Catedral), la Jack's (Región Central- San José, Pavas) y Paraíso (Región Central, Cartago, Paraíso).	<ul style="list-style-type: none"> ● 80% Índice de integración física en el primer anillo de influencia de los nodos de integración de transporte público. ● 180 hab/ha de Densidad poblacional en el primer anillo de influencia de los nodos de integración de transporte público. ● 10% de efecto de plusvalía en el primer anillo de influencia de los nodos de integración de transporte público.

Fuente: Elaboración propia con información del PNDIP 2023-2026, Mideplan

En las intervenciones públicas, según el PNDIP 2023-2026, no se prioriza la intervención de Ecobarrios que forma parte del eje estratégico de inclusión según el Plan Estratégico Nacional, conforme a lo analizado en la sección anterior.

Aunque el INVU en la presente Administración, con el apoyo técnico y financiero de AFD (Agencia Francesa de Desarrollo) presentó la Guía de Ecobarrios, no se observa todavía su aplicación en casos de tierra pública o ejercicios reales.

La falta de noticias del Departamento de Programas Habitacionales en los últimos dos años sugiere una ausencia de proyectos tangibles que implementen esta guía, lo que limita su impacto y potencial beneficioso. Es fundamental asegurar un presupuesto adecuado para avanzar en estudios preliminares, elaboración de planos y obtención de permisos en proyectos ubicados en tierras públicas.

Ejemplos específicos incluyen terrenos del BANHVI, como Aprocaro en Santo Domingo, y terrenos del INVU destinados a clase media en localidades como Curridabat (La Troja), Finca Echandi, Naciones Unidas y Tibás. Estos proyectos eran prioritarios en la estrategia de clase media de la administración anterior, por lo que es crucial revisar su estado actual y reactivar su desarrollo.

La relación entre el Sector Vivienda y el Ministerio de Hacienda es esencial para abordar la falta de presupuesto destinado a las etapas iniciales de los proyectos. Es necesario garantizar fondos suficientes no solo para la fase de planificación, incluyendo estudios preliminares y planos, sino también para el desarrollo completo de los proyectos. La falta de financiamiento en estas etapas críticas puede paralizar el progreso y afectar la entrega de viviendas necesarias para la población.

5.2.3. Proyectos y acciones vigentes del Sector

5.2.3.1. Proyectos de Ley

Una revisión de los proyectos de ley en curso dentro de la Asamblea Legislativa en el mes de mayo del 2024, permite identificar siete relacionados con la temática de vivienda, entre ellos: financiamiento, alquileres, programas de vivienda, bono colectivo y adjudicación de tierras³⁵.

Uno de los proyectos que más exposición tuvo al inicio de este gobierno, y que pudo tener una significativa trascendencia fue el Proyecto MiHabitat para la reestructuración del sector de vivienda, presentado a los 6 meses de la administración. En la justificación de este proyecto se menciona “Primordialmente, se busca consolidar las competencias del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Banco Hipotecario de la Vivienda y las funciones que realiza el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en un Ministerio con cartera. Esto fortalece al sector vivienda en una sola entidad como rectora y ejecutora de políticas públicas tanto en materia de vivienda, como urbanismo, planificación y ordenamiento del territorio. Se eliminarán las duplicidades existentes en el sector, consolidar la rectoría, así como brindar un mejor acompañamiento a los Gobiernos Locales”, indicó Jessica Martínez, presidenta ejecutiva con rango de Ministra y rectora del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, en ese momento.

El proyecto generó protestas y oposición de diversos grupos, incluyendo una organización de base con el nombre de Bloque de Vivienda, Asimismo, diferentes actores coinciden en que, aunque el proyecto menciona la posibilidad de otorgar subsidios, no detalla la modalidad ni los beneficiarios específicos, dejando estas decisiones a la discreción del jerarca de MIHABITAT. Esta falta de especificidad podría traer problemas de arbitrariedad en la distribución de los subsidios. En el

³⁵ De los proyectos de ley vigentes, ninguno de ellos pertenece a la bancada original del partido de gobierno, Cambios políticos al interior de dicho partido reconfiguraron el escenario partidista.

Capítulo 6 del Informe de Balance del Sector Vivienda del año anterior se indica que actores legislativos se opusieron por haber sido incluido el BANHVI en la reforma y por haberse planteado una reconfiguración del esquema de subsidios existente, además de proponer una técnica legal distinta al momento de definir los contenidos específicos de cada capítulo. A julio de 2024, con la información disponible, se tiene que el Poder Ejecutivo no trabaja ningún texto sustitutivo para presentar una nueva propuesta de ley ante la Asamblea Legislativa para la reestructuración del sector.

5.2.3.2. Planes reguladores

De acuerdo con el MIVAH, la presente administración tiene la meta de impulsar la aprobación de los planes reguladores en los gobiernos locales. Al mes de junio del presente año, la Ministra del MIVAH y Presidenta Ejecutiva del INVU, Ángela Mata Montero, se refirió al Proyecto de Ley 24.108, para la aprobación por parte de la Asamblea Legislativa.

Indicó que *"este proyecto de ley es una oportunidad única para que, de una vez por todas, los municipios inicien los procesos de elaboración de los planes reguladores. Es fundamental entender que los planes reguladores son instrumentos de planificación territorial que dotan a las municipalidades de seguridad jurídica para el desarrollo de los territorios"* (MIVAH, 07 de junio del 2024).

Según el diario El Mundo, *"desde el inicio de la Administración a la fecha se han aprobado ocho planes reguladores, gracias a este esfuerzo interinstitucional. Los planes aprobados son los siguientes: Siquirres (noviembre 22), La Unión (setiembre 2023), Limón (octubre 2023), San José (diciembre 2023), Barva (diciembre 2023), San Pablo (febrero 2024), Paraíso (marzo 2024) y Cartago"* (El Mundo, 2024).

Desde el INVU, y mediante el servicio de acompañamiento en la elaboración de planes reguladores, se ha apoyado a 6 municipalidades: Pérez Zeledón, Liberia, San Carlos, Santo Domingo, Matina y Limón. Es importante indicar que estos acompañamientos se están realizando junto con funcionarios del MIVAH, por medio de un convenio interinstitucional. Asimismo, en el informe de POI 2023, la unidad encargada informa que revisaron los siguientes 17 planes reguladores: 1. Carrillo (Playa Hermosa - El Coco - Bahía Azul) 2. Concejo Municipal de Distrito de Cóbano (Playa Hermosa Norte) 3. San Pablo 4. Limón 5. Espadilla 6. Isla Chira 7. Barva 8. Matapalo Barú 9. Alajuelita 10. Tortuguero 11. San José 12. La Unión 13. Cartago 14. Paraíso 15. Santa Ana 16. Curridabat 17. El Guarco.

Llevar a cabo el proceso completo de planes reguladores ha presentado un desafío importante para los gobiernos municipales, y es necesario el apoyo respectivo desde el Gobierno Central. La variable ambiental presenta uno de los principales retos de carácter técnico; sin embargo, la correcta articulación con la ciudadanía y

transmitir la importancia del instrumento se ha convertido en un reto igualmente importante.

La falta de participación ciudadana en los procesos de consulta durante la elaboración del plan, la desinformación respecto al instrumento de planificación y la prevalencia de intereses particulares que movilizan desde la desinformación han demostrado ser obstáculos durante el proceso.

5.2.3.3. Ley de Vivienda Municipal

Según el Informe de Gestión presentado por la Dirección de Vivienda y Urbanismo del MIVAH durante el período de mayo 2022 a julio 2023 (Morales Alpízar, 2023), la Ley de Vivienda Municipal No.10199, promulgada en mayo de 2022, establece un marco jurídico que habilita a las municipalidades a participar en el desarrollo y gestión de proyectos de vivienda municipal, facilitando así el acceso a viviendas dignas para los habitantes de sus respectivos cantones.

Se conformó un equipo interinstitucional MIVAH-BANHVI-IFAM para apoyar al IFAM y al régimen municipal en la elaboración de un reglamento base para esta ley. Esta coordinación ha sido delegada a la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH), que ha desarrollado una hoja de ruta con varias acciones clave: la creación de un marco conceptual y referencial, la consolidación de la fuerza de tarea y la comisión interinstitucional, el seguimiento del plan de trabajo y cronograma, la consulta a expertos, y la validación y aprobación del reglamento.

Durante el proceso, se identificaron criterios para eventuales reformas necesarias a la ley. El Despacho Viceministerial solicitó a la Asesoría Jurídica institucional reintegrarse activamente al proceso y avanzar con la formalización del reglamento en su versión actual. Se evaluaron las observaciones de la representación del IFAM y se propusieron acciones para avanzar con la posible reglamentación. La Asesoría Jurídica se encargó de redactar gran parte de los artículos, mientras que el equipo técnico del MIVAH realizó la revisión posterior.

El IFAM fue comisionado para redactar los artículos relacionados con la labor municipal, y el BANHVI para aportar información de referencia y acompañamiento del proceso. La redacción del documento ha avanzado, aunque quedan pendientes algunos artículos considerados contradictorios. Los principales puntos que generan incertidumbre en IFAM son los relacionados a la creación de un fondo de vivienda municipal administrado por este ente y aspectos relacionados al concepto de usufructo. Cabe destacar que la ley establecía el 28 de junio de 2023 como plazo para la oficialización del reglamento base, lo que requiere priorizar y agilizar su consolidación al tener ya más de un año de atraso. Existen gobiernos locales que han mostrado interés en reglamentar según sus condiciones.

5.2.3.4. Ventanillas de Bono de Vivienda

Según una nota del INVU (2023), el Gobierno anunció la reapertura de las ventanillas para el trámite del Bono Familiar de Vivienda. De acuerdo con la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el 16 de enero de 2023 se acordó una apertura gradual de las ventanillas para recibir nuevas solicitudes de bono de vivienda, después de 18 meses de cierre de estas.

Para el año 2023, se contó con un presupuesto de ¢108.425,8 millones, con los cuales se estimó la colocación de unos 9.743 Bonos Familiares de Vivienda, a pesar de los recortes presupuestarios adjudicados a la administración anterior (Administración Alvarado Quesada)³⁶.

La Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos y Presidenta Ejecutiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) al momento de esa información, Jessica Martínez Porras, explicó que esta decisión respondió al interés del Gobierno de procurar que el programa de vivienda social volviera a la normalidad de forma paulatina, a pesar de los recortes presupuestarios efectuados en la administración anterior.

Para llevar a cabo esta labor y responder a la demanda de los expedientes, se ejecutó un convenio interinstitucional INVU-MIVAH-BANHVI en el mes de mayo, con vigencia de tres años, para el préstamo de funcionarios del INVU y el MIVAH hacia el BANHVI, que ayude a fortalecer el recurso humano y atender la colocación de bonos; sin embargo, a la fecha no se obtiene información del resultado de esta alianza y la efectividad del convenio, una posible causa puede ser lo reciente de su aplicación.

Por otro lado, es importante resaltar, como se menciona en el capítulo 2 del presente documento, que la cantidad de Bonos Familiares de Vivienda entregados presentó una caída drástica a partir desde el año 2021, la cual a la fecha no se ha podido recuperar, impactando a más de 7.000 familias en su acceso a la vivienda.

³⁶ En los capítulos 1 y 2 del presente documento se detalla información respecto a los presupuestos del sector y la colocación de los Bonos Familiares de Vivienda.

5.2.3.5. *Desalojos*

De acuerdo con el informe de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos correspondiente a mayo del 2022 y julio del 2023 (Morales Alpízar, 2023), se han realizado contribuciones técnicas, legales y sociales al documento "Creación de la Comisión de Atención Integral a los Desalojos (CAID) y del procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social".

Se ha puesto énfasis en que los procedimientos y protocolos de la CAID se lleven a cabo de manera integral, incluyendo las etapas previas al anuncio de desalojos y cómo se atenderán las familias y personas afectadas posteriormente, siempre desde una perspectiva de derechos humanos y en estricto cumplimiento de las competencias y responsabilidades del MIVAH.

La finca Bribri en Pavas fue desalojada pacíficamente en el mes de enero del 2024, en cumplimiento de una orden judicial, según los expedientes judiciales 14-000300-0042-PE y 14-000003-0283-PE del Juzgado Ambiental. La orden requería desocupar el terreno y desarrollar un plan de acción para restaurar la zona protegida (INVU, 2024).

Por otro lado, el sector Garabito de León XIII prevé una demolición para el 2024 de más de 62 estructuras (de un gran total de 900 en condición de precario identificadas por inspectores del Departamento de Programas Habitacionales del INVU), de acuerdo con la orden del Juzgado Penal de San José. Esta se da debido a una invasión del Río Virilla, la quebrada Rivera y otra quebrada contigua. La Municipalidad de Tibás ha indicado que esto es responsabilidad del INVU. Estas situaciones descritas evidencian que, aunque este tipo de situaciones es necesario abordarlas desde una perspectiva y un trabajo multinivel y multisectorial, no se puede solo delegar responsabilidad a una institución por ser el propietario registral; para llegar a esta situación, pasaron años de desatención municipal, invasión de zonas de protección forestal y aspectos de seguridad que se deben abordar de forma integral.

5.2.3.6. *Ciudad Gobierno*

Una de las propuestas más fuertes y defendidas por la actual Administración ha sido el complejo institucional Ciudad Gobierno, por medio del cual se pretende reunir, a manera de un "*cluster*" la construcción de nuevas edificaciones para las instituciones estatales, con el propósito de reducir el gasto público asociado a alquiler, así como compartir infraestructura, centralizar 16 instituciones públicas y renovar el sector de Plaza Víquez en el centro de San José.

A pesar de ser un proyecto con décadas de ser planteado, en esta Administración se ha trabajado el tema del financiamiento con el BCIE en modalidad "construir,

arrendar aproximadamente 20 años y transferir”. Sin embargo, el proyecto no ha sido aprobado y se encuentra actualmente³⁷ incluido en el proyecto de ley titulado por el Ejecutivo como “Ley Jaguar” el cual tiene por intención inicial el utilizar la herramienta del referendo para llevar a consulta pública proyectos propuestos por la Administración que no han tenido una respuesta positiva en la Asamblea Legislativa o que hayan sido cuestionados por la CGR. Este proyecto de ley ha recibido diversas críticas, indicando especialmente que el mismo debilita las funciones de la Contraloría General de la República, siendo una de las mayores preocupaciones que genera la posibilidad, de ser aprobada, de ser utilizada para eludir controles y buscar atajos en la realización de obra pública en el país (Semana Universidad, 2024).

Pese a la relevancia del proyecto Ciudad Gobierno, y que éste presenta un potencial de renovación urbana y de infraestructura de obra pública de gran envergadura para la capital, por el momento no se han presentado nuevos avances más allá del modelo financiero.

5.3. Situación del estado de intervenciones públicas por instituciones del Sector

Esta sección se ha elaborado a partir de una exhaustiva revisión de notas de prensa emitidas por el INVU, BANHVI y MIVAH. Además, se incluyen entrevistas con funcionarios de la Dirección de Vivienda del MIVAH, asesores de la actual Ministra de Vivienda (encargada a partir del setiembre del 2023) y personeros de la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos del Departamento de Urbanismo del INVU. También se han considerado los informes anuales presentados ante la Asamblea Legislativa por parte del MIVAH e INVU.

5.3.1. INVU

5.3.1.1. Titulación de Terrenos INVU

El programa de titulación es la acción que ejecuta el INVU, específicamente en la Unidad de Fondos de Inversión de Bienes Inmuebles (Ufibi) para finiquitar el traspaso de un inmueble, inscrito a su nombre, a favor de la familia que ya cumplió con los requisitos documentales y el pago del valor del inmueble; o bien porque hay normativa El programa de titulación es la acción que ejecuta el INVU, específicamente en la Unidad de Fondos de Inversión de Bienes Inmuebles (Ufibi) para finiquitar el traspaso de un inmueble, inscrito a su nombre, a favor de la familia

³⁷ Estado para el mes de Julio del 2024

que ya cumplió con los requisitos documentales y el pago del valor del inmueble; o bien, porque hay normativa legislativa o algún decreto de Gobierno que ampara tal traspaso, así como el traspaso a título gratuito de áreas públicas y comunales a favor del dominio municipal.

La presente administración se propuso la meta de titular 500 bienes inmuebles, y durante el año 2023 se brindaron 130 títulos de propiedad. La brecha que se percibe en el trazado de la meta es que, actualmente, existe un alto volumen de casos por titular, producto del rezago histórico que ha generado saldos en distintos proyectos. Según el inventario de bienes inmuebles del INVU, se tiene un registro de 10.556 propiedades a lo largo de todo el país, y según la clasificación, hay un total de 9.018 propiedades pendientes de titular. Con el indicador de la meta según el PNDIP 2023-2026, se finalizaría esta labor en más de 5 décadas, y con los resultados mostrados en el año 2023 se llevaría 69 años en culminar este proceso. Por ende, es clave pensar en otros mecanismos y apoyo a la unidad para poder generar una consolidación patrimonial, mejorar la calidad de vida de las familias y el fortalecimiento de las finanzas de la institución.

5.3.1.2. Plan Nacional de Desarrollo Urbano

La CGR, mediante DFOE-AE-IF-06 2012, en su disposición 4.5, reitera lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Planificación Urbana, que define que el INVU preparará, revisará y mantendrá al día el PNDU, tomando como unidad de análisis las regiones del país, como un instrumento de ordenamiento territorial con enfoque moderno, estratégico y orientado a elevar la calidad de vida de la población

La elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, según el Plan Estratégico del INVU 2020-2025, es la línea de acción estratégica más importante desde el punto de vista presupuestario, pues concentra el 61% de los recursos estimados. Se han tenido avances en el apoyo técnico no reembolsable y, según PNDIP, se estiman 500 millones anuales para avanzar en esta intervención pública.

Respecto a los planes regionales, existe una línea base que incluye aspectos de propuesta para las regiones Chorotega y Huetar Norte, además de un avance de diagnóstico para la Región Brunca, con instrumentos ambientales pendientes. El avance de los otros planes regionales se encontraba en estado de inscripción ante el Banco de Proyectos de Inversión Pública de MIDEPLAN. Por lo tanto, no se podría afirmar que la línea base esté en un 0%, como lo indica la matriz del PNDIP 2023-2026, ya que existe un progreso tangible en el avance de estos planes.

Según informe institucional ante la Asamblea Legislativa, en el año 2023 se elaboró el documento de perfil para la inscripción del proyecto, se adjudicó la contratación para realizar los estudios de la variable ambiental al Plan GAM 2013-2030.

Asimismo, se informa que se adjudicó la contratación para la elaboración del Diagnóstico para la Región Brunca.

A pesar de estos avances, una de las principales limitantes es la disponibilidad de recurso humano en el programa de urbanismo del INVU, lo cual retrasa la implementación efectiva de los planes. Además, los tiempos de contratación suelen ser prolongados, lo que afecta la rapidez con la que se pueden ejecutar los proyectos.

El proceso ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para la consideración de variables ambientales a escala regional también presenta desafíos. De acuerdo con informes de la UCTOOT (Unidad de Criterios Técnicos, Operativos de Ordenamiento Territorial) del INVU, actualmente no existe una metodología clara y definida para abordar estas variables, lo que complica y demora el cumplimiento de los requisitos ambientales.

5.3.2. MIVAH

5.3.2.1. Estrategia MiBarrio

De acuerdo con el informe de gestión 2022-2023 (Morales Alpízar, 2023), el Programa MiBarrio se presenta como una nueva estrategia que sustituye la anterior estrategia Puente a la Comunidad. Este busca convertirse en un proceso de evaluación constante para la atención de asentamientos informales o irregulares y su posible regularización. En el programa se proyectan estrategias como procesos de consolidación, renovación urbana y reasentamiento para la regulación de tenencia y mejoramiento de la calidad de las comunidades.

Para esta evaluación se plantean objetivos de diagnóstico, priorización y definición de estrategias. En el 2023 se contaba con una identificación de 585 asentamientos en el país³⁸, categorizados por las regiones; esta identificación se llevó a cabo en alianza con el MIVAH, INVU e IMAS.

Según el Director de vivienda del MIVAH para la consulta de este documento, este programa proyecta ser un posible espacio de articulación interinstitucional del sector.

³⁸ Al 2024, el dato oficial que maneja el MIVAH es de 576 asentamientos informales.

5.3.2.1. Programa piloto de intervención de nodos de integración modal de transporte.

El proyecto Sistema Integrado de Transporte Público Masivo en la GAM (SITGAM) realizó un trabajo articulado entre el MOPT y el apoyo de la Universidad de Costa Rica para la definición de nodos de integración modal en la GAM. Este trabajo pierde liderazgo tras la salida de la hasta ese momento Ministra del MIVAH, Sra. Martínez y el Viceministro Jiménez³⁹.

Se desaprovechó la oportunidad de seguir trabajando de forma articulada y multinivel con los gobiernos locales de la GAM que tenían relación con el eje de tren interurbano. En la administración anterior se presentó una mesa DUOT, un plan estratégico, reuniones mensuales de trabajo con equipos técnicos, políticos, de instituciones del poder ejecutivo, cooperación internacional y academia; esta labor no se continuó en la presente Administración, y pudo haber sido una forma de trabajo articulada para avanzar en las metas del PNDIP ligadas a mejoramiento de planificación de asentamientos, programas de bono colectivo e impulso de planes reguladores.

Este trabajo articulado de principios DUOT buscaba acelerar instrumentos de ordenamiento territorial en los cantones impactados por el tren urbano, y que los planes reguladores se actualizarán de forma integral en la región metropolitana. Por ello, causa extrañeza que no se diera continuidad al trabajo articulado con los responsables de planificación que recaen en los municipios.

Para la intervención pública *Programa piloto de intervención de nodos de integración modal de transporte*, al primer año de la administración no se pudo concretar un enlace para la coordinación y este programa fue trasladado al MOPT bajo el aval del Mideplan.

5.3.3. Banhvi

Durante muchos años, las directrices técnicas y lineamientos para la construcción de viviendas y obras de urbanización con recursos del SFNV se rigieron por la llamada "Directriz 27"⁴⁰; sin embargo, durante esta Administración se gestó el

³⁹ Ambos exfuncionarios contaban con afinidad a la temática por su experiencia en la Secretaría de Planificación del MOPT en años anteriores.

⁴⁰ Poder Ejecutivo (2003) Directriz N° 27. Página 4. Obtenido de: <https://banhvi.fi.cr/proyectos/formularios/Documentacion%20Tecnica/1.%20Directriz%2027-MS-MIVAH%20La%20Gaceta%20175%20-%2011-09-2003%20p.3-7.pdf>

Decreto Ejecutivo 43.713-MP-MIVAH, titulado “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del SFNV”, que entró en vigencia el 14 de noviembre de 2022. Presenta anexos con especificaciones técnicas para materiales y elementos de la vivienda e infraestructura y tipologías constructivas.

Entre los principales lineamientos para todo desarrollo habitacional, se deben analizar y tomar en cuenta los siguientes factores:

1. Ubicación y acceso a fuentes de trabajo.
2. Cercanía del sitio a centros urbanos y poblados.
3. Equipamiento social existente en el sitio, así como su capacidad de ampliación (centros de salud, centros educativos, comercio).
4. Grado de desarrollo urbano o rural de la zona.
5. Rutas y medios de transporte disponibles.
6. Presencia de infraestructura física que permita su utilización máxima, en la medida de lo posible, sin recurrir a la ampliación de la capacidad instalada antes de la construcción (en referencia al caso de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, redes de suministro eléctrico y vías públicas).
7. Los terrenos propuestos deben ubicarse en zonas libres de riesgo o vulnerabilidad, tanto física como antrópica.⁴¹

La Junta Directiva del BANHVI decidió, en la Sesión 66-2022, posponer la aplicación del Decreto en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) por seis meses. Este plazo fue necesario para que el Banco pudiera realizar un análisis técnico y legal, con el objetivo de elaborar, aprobar e implementar las reformas reglamentarias necesarias para la correcta aplicación de los lineamientos del Decreto.

En la Sesión 28-2023, la Junta Directiva instruyó a la Administración a implementar este Decreto, siguiendo las directrices y lineamientos políticos establecidos. Se ordenaron acciones inmediatas para asegurar su cumplimiento dentro del SFNV. Para garantizar una implementación adecuada y eficaz del nuevo Decreto, se han coordinado trabajos entre los equipos técnicos del BANHVI y el MIVAH para la definición de instrumentos y especificaciones necesarios para una correcta interpretación y aplicación del Decreto en el SFNV. Este esfuerzo conjunto pretende que las disposiciones del Poder Ejecutivo se acaten apropiadamente, promoviendo

⁴¹ Los lineamientos mencionados correspondientes al nuevo decreto se encuentran altamente vinculados con los aspectos señalados por UN-Hábitat respecto a la vivienda adecuada, tal como se ha señalado en el capítulo 2 del presente documento.

así un desarrollo más eficiente y ordenado de los proyectos habitacionales financiados con recursos del SFNV. Aunque esta situación refleja la poca coordinación y trabajo articulado antes de la presentación del Decreto entre los jefes de Presidencia, de MIVAH y del BANHVI. Históricamente, la Junta Directiva del BANHVI ha estado presidida por jefes de MIVAH, lo que de alguna manera favorecía la articulación institucional, pero en la actualidad esto no es así, siendo una de las razones de carácter legal, ya que el jefe de MIVAH no puede ostentar la jerarquía del ministerio, del INVU y la del BANHVI. De tal manera que la actual JD del BANHVI es presidida por el Viceministro de MIDEPLAN.

Conclusión

Reflexiones respecto a la gestión 2022-2024

El sector Vivienda, Hábitat y Territorio enfrenta varios desafíos significativos que han afectado su capacidad para cumplir con las metas trazadas. La alta rotación de personal, en particular de sus jefes, y la falta de difusión adecuada han limitado el avance en las intervenciones públicas previstas, dificultando así la implementación de políticas efectivas y sostenibles.

Una oportunidad clave desaprovechada es el Proyecto de Ley 23.450. Este proyecto, que podría haber facilitado una reestructuración integral del sector y la formulación de un plan estratégico, no ha avanzado adecuadamente debido a la falta de debate y decisiones en conjunto con actores claves. La participación y el consenso entre todas las partes interesadas son fundamentales para lograr una reforma significativa y sostenible.

La ausencia de liderazgo claro también ha sido un obstáculo importante. Las instituciones del sector, trabajando de manera aislada, no han podido aprovechar sus fortalezas individuales para alcanzar objetivos comunes. No se ha observado una intención clara de coordinar esfuerzos bajo un liderazgo unificado. En lugar de ello, la dirección política del brazo financiero del sector (BANHVI) se ha delegado al Viceministro de MIDEPLAN, quien

preside la Junta Directiva. Esta dispersión de liderazgo ha contribuido a una falta de resultados articulados y coherentes.

Es crucial reconocer que el trabajo coordinado y la sinergia entre las instituciones pueden generar resultados más efectivos y sostenibles. La designación de un solo jefe con la autoridad y la visión para articular los esfuerzos del sector podría ser una solución viable para superar estos desafíos. Aprovechar las fortalezas de cada institución y fomentar una colaboración estrecha es esencial para avanzar en las metas trazadas y mejorar la situación del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio en el país.

El Sector necesita una reestructuración estratégica y un liderazgo unificado para aprovechar plenamente sus recursos y capacidades. Vale la pena retomar las consideraciones finales del capítulo 6 del Balance y Tendencias del Sector Vivienda del año 2022. Luego de un trabajo articulado con expertos y entrevistas a fondo con jefes, se concluye que existe consenso en la necesidad de revisar, actualizar e integrar los instrumentos normativos y las políticas públicas relacionadas con la vivienda, el ordenamiento territorial y la planificación urbana en el país. Esto permitiría que dichos temas se aborden, implementen y gestionen de manera más eficiente y eficaz mediante diversos programas,

estrategias y proyectos. Para lograrlo, es fundamental crear y fortalecer una entidad rectora que pueda trabajar de manera integral con todos los aspectos pertinentes en todas las escalas y niveles. Una propuesta viable para alcanzar este objetivo, sujeta a los cambios necesarios en la normativa, es la integración del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), aprovechando la visión avanzada de la Ley Orgánica del Instituto.

Para avanzar en la mejora del sector Vivienda, Hábitat y Territorio, es

esencial no solo contar con guías y estrategias bien definidas, sino también asegurar su implementación práctica y efectiva. Garantizar un presupuesto adecuado para las etapas iniciales de los proyectos y fortalecer la relación con el Ministerio de Hacienda para la obtención de recursos son pasos críticos. Además, la transparencia en la gestión de estos proyectos y una comunicación efectiva sobre su progreso contribuirán a una mayor confianza y éxito en la ejecución de las políticas habitacionales.

Recomendaciones para los dos próximos años

El Sector Vivienda, Hábitat y Territorio requiere una estrategia integral y coordinada para garantizar el progreso y la sostenibilidad de sus proyectos. Una serie de acciones y propuestas clave para lograr una reestructuración del sector puede ser:

Garantizar presupuesto para acciones de mejoramiento barrial y planes regionales del PNDU:

Es esencial asegurar un presupuesto adecuado y constante para las acciones de mejoramiento barrial y los planes regionales, que permita la ejecución de proyectos de infraestructura y servicios que mejoren la calidad de vida en los barrios y promuevan un desarrollo urbano equilibrado.

Analizar y reestructurar el Programa de Bono Colectivo asociado a programas de titulación:

Es necesario realizar un análisis profundo y reestructuración del programa de Bono Colectivo, con el objetivo de vincularlo estrechamente a los programas de titulación de propiedad, ayudando a formalizar la tenencia de la tierra, facilitando el acceso a créditos y otras oportunidades de desarrollo para las comunidades beneficiadas, en aquellos sitios o asentamientos que reúnen las condiciones adecuadas como las mencionadas en el DE 43.713-MP-MIVAH.

Recuperación del Bono Familiar de Vivienda:

El instrumento de Bono Familiar de Vivienda ha sido clave para la atención de las condiciones de vivienda de la población, respondiendo anualmente a déficits habitacionales, sin llegar a atenderlo en su totalidad. Sin embargo, la caída importante de bonos otorgados desde el 2021 impacta de manera significativa en la condición de vivienda de numerosas familias en el país. Por eso es vital dotar de los recursos económicos suficientes al BANHVI para la entrega de los BFV y revertir la tendencia de estos dos años de recorte al presupuesto de los bonos.

Trabajo en equipo con actores claves:

Para una reestructuración exitosa del sector, es fundamental trabajar en equipo con diversos actores, incluyendo la academia, gobiernos locales, gerencias de INVU y BANHVI, juntas directivas, expertos, entidades autorizadas, desarrolladores, el sector de la construcción, el sector financiero y otros actores relevantes. Esta colaboración multinivel y multisector permitirá integrar diversas perspectivas y conocimientos, garantizando un enfoque integral en la toma de decisiones.

Liderazgo en la actualización de reglamentos:

El liderazgo en la actualización y formulación de reglamentos es crucial. Esto incluye la vivienda municipal, la

vivienda productiva, el Sistema Nacional del Hábitat y la evaluación ambiental estratégica a escala regional. Un liderazgo claro y decidido en estos procesos impulsará la implementación de políticas efectivas y coherentes que respondan a las necesidades actuales y futuras del sector.

Claridad para desarrollar proyectos en tierra pública:

El país tiene grandes oportunidades para ejecutar desarrollos habitacionales en tierra pública, ubicados en áreas urbanas con todos los servicios y cerca de fuentes de empleo, sin ocasionar crecimiento inmaduro a nivel territorial. Por ejemplo, el INVU posee un portafolio de vivienda para familias de extrema necesidad de 2.480 unidades y 2.350 unidades habitacionales en proyectos de uso mixto para familias de ingresos medios; esto representa solucionar un 20% del déficit cuantitativo de viviendas en el país. Pero el reto es a nivel de estructuración financiera, conformar equipos que permitan definir el financiamiento de proyectos en reservas INVU y fortalecer los equipos técnicos que puedan liderar estas operaciones de manera articulada con el sector privado.

Se podría mejorar la capacidad de gestión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda mediante la innovación de instrumentos económicos y financieros, con el propósito de incrementar la cantidad de recursos para darle sostenibilidad y

crecimiento futuro; por ejemplo: pensar en la administración de bienes inmuebles, innovar y sacar al mercado de bolsa bonos verdes y sociales, entre otros. Facilitar el diálogo desde el BANHVI con el INVU, ya que el proceso y financiamiento de proyectos en reservas INVU no está claro, y eso no permite avanzar en la ejecución de proyectos que cuentan con prefactibilidad y estudios ambientales.

La mejora del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio depende de una planificación estratégica, una

adecuada asignación de recursos y una colaboración efectiva entre todos los actores involucrados. Garantizar un presupuesto adecuado, reestructurar programas clave, trabajar en equipo y liderar la actualización de reglamentos son pasos esenciales para lograr un desarrollo urbano sostenible y mejorar la calidad de vida de las comunidades. Esta propuesta integral busca sentar las bases para un sector más eficiente, inclusivo y resiliente, donde es necesario un liderazgo político con alta capacidad de articulación.

Referencias bibliográficas

Arrieta, E. (2022, noviembre 10). Ciudad Gobierno hará que sea más atractivo vivir en San José: Carlos Trejos de la Cámara de la Construcción. La República. <https://www.larepublica.net/noticia/ciudad-gobierno-hara-que-sea-mas-atractivo-vivir-en-san-jose-carlos-trejos-de-la-camara-de-la-construccion>

Asamblea Legislativa República de Costa Rica. (n.d.). Consultas: Proyectos de ley en trámite en el Plenario. Asamblea Legislativa República de Costa Rica. https://www.asamblea.go.cr/Centro_de_informacion/Consultas_SIL/Pginas/Consultas%20informaci%C3%B3n%20del%20plenario.aspx

Delfino. (n.d.-a). Asamblea: Expediente 22708. Delfino.cr. <https://delfino.cr/asamblea/proyecto/22708>

Delfino. (n.d.-b). Asamblea: Expediente 22776. Delfino.cr. <https://delfino.cr/asamblea/proyecto/22776>

Delfino. (n.d.-c). Asamblea: Expediente 23178. Delfino.cr. <https://delfino.cr/asamblea/proyecto/23178>

Delfino. (n.d.-d). Asamblea: Expediente 23301. Delfino.cr. <https://delfino.cr/asamblea/proyecto/23301>

Delfino. (n.d.-e). Asamblea: Expediente 23312. Delfino.cr. <https://delfino.cr/asamblea/proyecto/23312>

Delfino. (n.d.-f). Asamblea: Expediente 23489. Delfino.cr. <https://delfino.cr/asamblea/proyecto/23489>

El Mundo. (2024, abril 17). Gobierno impulsa creación y actualización de planes reguladores en las municipalidades. El Mundo CR. [https://elmundo.cr/costa-rica/gobierno-impulsa-creacion-y-](https://elmundo.cr/costa-rica/gobierno-impulsa-creacion-y-actualizacion-de-planes-reguladores-en-las-municipalidades/)

[actualizacion-de-planes-reguladores-en-las-municipalidades/](#)

Embajada de Colombia en Costa Rica. (2022, mayo 19). Embajada de Colombia en Costa Rica promueve el desarrollo del Programa tripartito «Sembremos Seguridad». Embajada de Colombia. <https://costarica.embajada.gov.co/newsroom/news/embajada-de-colombia-en-costa-rica-promueve-el-desarrollo-del-programa-tripartito>

Gaceta Digital de la Imprenta Nacional. (2022). Resumen Gacetario N° 4058. <https://www.pgr.go.cr/wp-content/uploads/2022/11/RG-091122.pdf>

Gómez-Campos, S., & Programa Estado de la Nación. (2022, marzo 29). Análisis programático del PSD. VotemosCR. <https://votemoscr.com/blog/analisis-programatico-del-psd-v2/>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2023, enero 25). Familias interesadas pueden solicitar el bono en alguna de las 25 entidades autorizadas para realizar los trámites. INVU. https://www.invu.go.cr/busqueda?p_p_id=101&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_assetEntryId=490506&_101_type=content&_101_urlTitle=gobierno-anuncia-reapertura-de-ventanillas-para-tramite-de-bono-de-vivienda&inheritRedirect=false#:~:text=Luego%20de%2018%20meses%20de,%202023%20reapertura%20de%20ventanillas

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2024, junio 5). INVU lidera reforestación en zona protegida al margen del Río Torres. https://www.invu.go.cr/busqueda?p_p_id=101&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_asset

EntryId=570105&_101_type=content&_101_urlTitle=invu-lidera-reforestacion-en-zona-prottegida-al-margen-del-rio-torres&inheritRedirect=false

May Grosser, S. (2023, diciembre 19). Defensoría: Costa Rica iniciará el 2024 con riesgos de regresividad en Derechos Humanos. Delfino.cr. <https://delfino.cr/2023/12/defensoria-costarica-iniciara-el-2024-con-riesgos-de-regresividad-en-derechos-humanos>

Melendez, A., & Melendez, A. (2024, enero 25). Juzgado ordena demolición de 62 estructuras tipo precario en finca del INVU ubicada en León XIII en plazo de 6 meses. Monumental. <https://www.monumental.co.cr/2024/01/25/juzgado-ordena-demolicion-de-62-estructuras-tipo-precario-en-finca-del-invu-ubicada-en-leon-xiii-en-plazo-de-6-meses/#:~:text=El%20Juzgado%20Penal%20de%20San%20Jos%C3%A9%20orden%C3%B3%20al,un%20proceso%20impulsado%20por%20la%20Fiscal%C3%ADa%20Agraria%20Ambiental>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (2022, noviembre 11). MIHABITAT asumirá competencias de tres instituciones. Mideplan. <https://www.mideplan.go.cr/mihabitat-asumira-competencias-de-tres-instituciones>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica de Costa Rica. (2022). Plan Estratégico Nacional 2050. In Mideplan. Mideplan. <https://www.mideplan.go.cr/plan-estrategico-nacional-2050>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica de Costa Rica. (2024). Lineamiento para operativizar el PEN 2050 en el sector público costarricense: MIDEPLAN-DM-OF-0170-2024 Vivienda, Hábitat y Territorio. In Mideplan.

<https://www.mideplan.go.cr/plan-estrategico-nacional-2050>

Ministerio de Seguridad Pública. (n.d.). Programas Preventivos Policiales. Ministerio de Seguridad Pública. https://www.seguridadpublica.go.cr/tramites_servicios/dppp/programas_preventivos.aspx#HERMES_VTABS_1_6

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024a). Informe Plan Anual Operativo 2024. https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Planificacion/PAO_2024_Institucional-Act-30-Abr-24.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024b, junio 7). Procesos de elaboración de los planes reguladores. Facebook. https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=877426574428918&id=100064847491935

Mora, C. (2014, diciembre 22). Gobierno construirá 5 torres de edificios para albergar a 12 instituciones. Crhoy. <https://archivo.crhoy.com/gobierno-construira-5-torres-de-edificios-para-albergar-a-12-instituciones/nacionales/>

Morales Alpízar, M. (2023). Informe de Gestión 2022-2023: Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos + Secretaría Sectorial de Vivienda, Hábitat y Territorio. In MIVAH. https://www.mivah.go.cr/Transparencia_Informes_Gestion.shtml

Plan de Gobierno 2022 Progreso Social Democrático. (2022). Plan de Gobierno 2022 Progreso Social Democrático. https://alertas.directoriolegislativo.org/wp-content/uploads/2022/02/245_1_105600795.pdf

Presidencia de la República de Costa Rica. (2024, Mayo 22). Fondo de Preinversión de Mideplan Financiará 22 Planes Reguladores

de municipalidades de escasos recursos. <https://www.presidencia.go.cr/noticias/fondo-de-preinversion-de-mideplan-financiera-22-planos-reguladores-de-municipalidades-de>

Salas, Y. (2024, Abril 4). Costa Rica registra un homicidio cada diez horas en el 2024. La Nación.

<https://www.nacion.com/sucesos/crimenes/costa-rica-registra-un-homicidio-cada-diez-horas/E4PJTOJPQJE55FV4QPMV6GKOA/story/>

Ulloa, A. (2024). Costa Rica Segura Plus se publicó sin plan de acción: Según la

Contraloría General de la República. Diario Extra.

<https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/517759/costa-rica-segura-plus-se-public-sin-plan-de-acci-n>

Vives, M. B. (2024, Julio 10). Ley Jaguar en la balanza: cercena funciones de Contraloría y abre boquetes en contratación pública. Semanario Universidad.

<https://semanariouniversidad.com/pais/ley-jaguar-en-la-balanza-cercena-funciones-de-contraloria-y-abre-boquetes-en-contratacion-publica/>



Referencias de Imágenes

Bloques de casas de madera (s.f) [Fotografía]. Freepik.

https://www.freepik.es/foto-gratis/bloques-casas-madera-pila-monedas-llaves-pequeno-carrito-compra-sobre-fondo-hormigon_3731095 en Freepik

Casa en carrito de supermercado <https://www.vecteezy.com/photo/6649270-small-white-model-home-over-black-background-studio>

Casas de madera junto al globo terráqueo (s.f) [Fotografía]. Vecteezy <https://www.vecteezy.com/photo/3580275-a-wooden-model-house-is-placed-beside-a-replica-globe>

Casa en manos protegidas (s.f) [Fotografía] Vecteezy

<https://www.vecteezy.com/photo/8572581-concept-home-insurance-protection-from-burglary-or-destruction-woman-with-her-hands-covers-th>

Choudhary, Hitesh (s.f) Hombre en casa celeste en río [Fotografía] Pexels <https://www.pexels.com/photo/man-pouring-water-from-dipper-on-blue-and-grey-house-1739855/>

Fachada de balcones (s.f) [Fotografía] Pixabay

https://pixabay.com/users/analogicus-8164369/?utm_source=link-attribution&utm_medium=referral&utm_campaign=image&utm_content=8173578

Francoeur, Jean-Daniel (s.f) Construcción [Fotografía] Pexels

<https://www.pexels.com/photo/reinforcing-bars-at-construction-site-17302386/>

Turgut, Mehmet (s.f) Mujer frente a casa celeste [Fotografía] Pexels

<https://www.pexels.com/photo/woman-standing-by-the-door-19353514/>

K.S, Ajin (s.f) Caminantes por acera [Fotografía] Pexels

<https://www.pexels.com/photo/group-of-people-walking-together-12772004/>

Mujer sosteniendo casa blanca (s.f) [Fotografía] Freepik

https://www.freepik.es/foto-gratis/mujer-mayor-sonadora-pensando-comprar-propiedad-que-muestra-recorte-casa-papel-mira-parte-superior-izquierda_45275273.htm#fromView=search&page=3&position=34&uud=b1a546fa0ca-43f6-83a9-44e2c25a218b

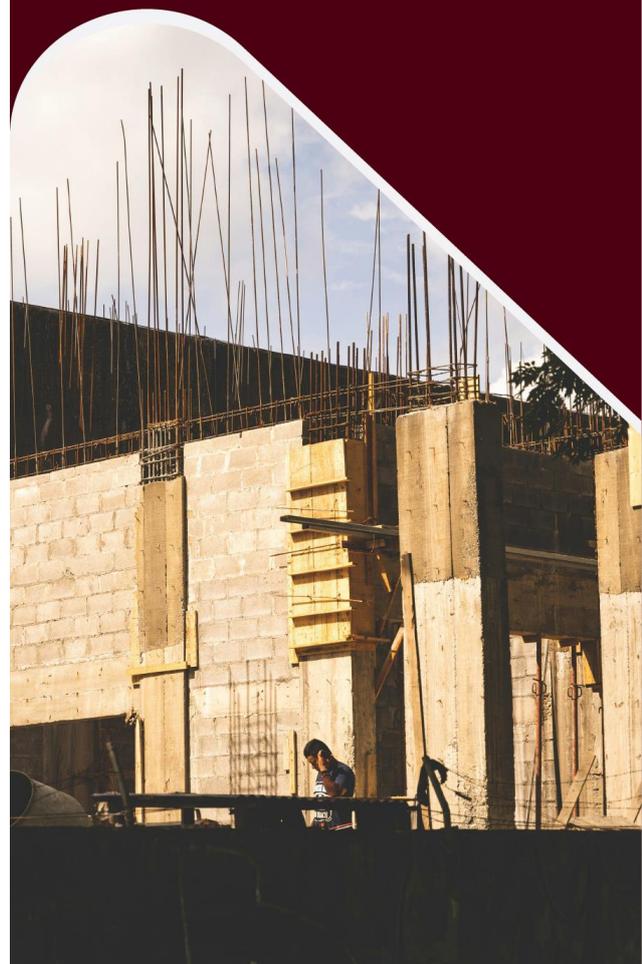
Planos arquitectónicos (s.f) [Fotografía] Freepik

https://www.freepik.es/foto-gratis/gente-escribiendo-fondo-casa-madera_5752053.htm#fromView=search&page=3&position=52&uud=ea86345e-936c-4610-b4bb-0efb8f5311ac

Trần, Minh (s.f) Casa de madera en pueblo [Fotografía]

Pexels <https://www.pexels.com/photo/wooden-house-in-village-27686285/>

Anexos



Anexo 1- Capítulo 2

A1.1. Viviendas construidas 2014 – 2023 por cantones y porcentaje respecto a la VIO 2011

Tabla 6.1. Anexo - Cantidad de viviendas construidas 2014 – 2023 por cantones y porcentaje respecto a la VIO 2011

Cantón	Cantidad vivienda construidas 2014-2023	VIO 2011	% de viviendas construidas en la década respecto a la VIO	BFV sin RAMT 2014-2023
Pérez Zeledón	12.414	38.508	32%	7.972
San Carlos	11.752	44.966	26%	7.239
Alajuela	11.285	72.031	16%	1.134
Pococí	9.533	36.238	26%	7.752
Cartago	8.297	38.618	21%	1.392
Santa Cruz	7.400	16.645	44%	2.333
San Ramón	6.174	23.301	26%	2.511
San José	5.964	81.903	7%	500
Santa Ana	5.690	14.235	40%	20
Heredia	5.465	35.216	16%	585
Grecia	5.341	21.709	25%	1.296
Upala	5.245	11.518	46%	4.158
Puntarenas	5.232	33.228	16%	2.691
Nicoya	4.487	15.038	30%	1.781
Alajuelita	4.436	19.832	22%	622
Garabito	4.386	5.313	83%	279
Osa	4.206	8.904	47%	1.737
Sarapiquí	4.166	15.768	26%	3.594
La Unión	4.072	26.979	15%	360
Coto Brus	4.048	10.936	37%	3.573
Escazú	3.975	16.565	24%	68
Carrillo	3.563	10.141	35%	1.398
Turrialba	3.525	20.453	17%	2.502
Santo Domingo	3.397	11.496	30%	98
Guácimo	3.261	11.797	28%	3.348
Buenos Aires	3.085	12.205	25%	3.250
Golfito	3.011	11.576	26%	2.195
San Pablo	3.001	8.006	37%	47
Talamanca	2.813	7.999	35%	1.631
Corredores	2.593	11.849	22%	2.229
Naranjo	2.475	11.678	21%	914
Liberia	2.400	16.577	14%	1.480
San Rafael	2.369	12.957	18%	79
Paraíso	2.347	14.626	16%	1.248
Siquirres	2.331	16.206	14%	2.145
Limón	2.329	26.666	9%	1.997
Curridabat	2.154	19.146	11%	71
Santa Bárbara	2.110	10.107	21%	122
Montes de Oca	2.107	16.589	13%	
Desamparados	2.082	57.355	4%	1.155
El Guarco	2.071	10.831	19%	397
Parrita	2.035	4.833	42%	905
Matina	1.983	10.410	19%	1.902
Mora	1.954	7.782	25%	355
Puriscal	1.869	9.787	19%	819

Goicoechea	1.854	32.520	6%	538
Atenas	1.798	7.472	24%	329
Poás	1.787	7.906	23%	304
Palmares	1.784	9.657	18%	459
Oreamuno	1.686	11.232	15%	506
La Cruz	1.662	4.732	35%	1.201
Barva	1.610	11.291	14%	66
Orotina	1.566	6.024	26%	805
Esparza	1.510	8.435	18%	709
Los Chiles	1.483	6.035	25%	1.312
Aserri	1.440	16.120	9%	703
Tilarán	1.438	6.018	24%	680
Quepos (Aguirre)	1.424	8.094	18%	874
Moravia	1.366	16.874	8%	133
Bagaces	1.348	5.615	24%	1.014
Belén	1.232	6.011	20%	57
Jiménez	1.197	4.113	29%	857
Acosta	1.157	5.871	20%	828
Flores	1.148	5.751	20%	26
Guatuso	1.135	4.409	26%	1.095
Valverde Vega	1.113	5.054	22%	468
San Mateo	1.075	1.834	59%	322
San Isidro	1.036	5.807	18%	30
Abangares	985	5.311	19%	649
Tarrazú	959	4.551	21%	447
Hojancha	958	2.028	47%	393
Alvarado	954	3.612	26%	657
Nandayure	946	3.307	29%	454
Tibás	872	19.160	5%	165
Cañas	862	7.172	12%	479
Montes de Oro	725	3.929	18%	287
Dota	701	1.952	36%	206
Vázquez de Coronado	626	17.155	4%	113
Zarcelo (Alfaro Ruiz)	574	3.333	17%	235
León Cortés	548	3.377	16%	292
Turrubares	546	1.679	33%	366
Total país	237.538	1.211.964	20%	99.943

Fuente: INEC, Censo 2011 / Estadísticas de construcción, diferentes años

Anexo 2- Capítulo 3

A2.1 Programa de Crédito del BCR: Vivienda Accesible

Figura 6.1. Anexo - Crédito de vivienda

Crédito de Vivienda Accesible			
Su sueño de tener casa propia			
Conozca los detalles de este crédito:			
Modalidad con Bono			
Hasta \$62.510.950 Según capacidad de pago y garantía.	Garantía Hipoteca, Fideicomiso e Hipoteca Abierta	Porcentaje financiamiento Hasta un 95% + Bono.	Hasta 30 años Diferentes plazos a su disposición.
Modalidad sin Bono			
Hasta \$62.510.950 Según capacidad de pago y garantía	Garantía Hipoteca, Fideicomiso e Hipoteca Abierta.	Porcentaje financiamiento Hasta un 95% + 5% (aporte del cliente)	Hasta 30 años Diferentes plazos a su disposición.

Fuente: BCR, 2024.

- Aplica únicamente para personas cuyo ingreso familiar se encuentre en un rango entre \$424.129,50 y \$1.696.518
- Valor máximo de la vivienda \$65.801.000
- Exoneración de honorarios y avalúo para las primeras 300 solicitudes.

CONDICIONES PARA OBTENER SU CRÉDITO

- Tener cuenta corriente o ahorros con el BCR.
- Estar afiliado a Bancobcr.com y BCR Móvil.
- Cargo automático del pago del crédito.
- Planilla con el BCR (no indispensable).

A2.3. Grupo Mutual: Crédito Clase media

DESCRIPCIÓN:

- Aplica únicamente para personas cuyo ingreso familiar se encuentre en un rango entre \$424.129,50 y \$1.696.518
- Valor máximo de la vivienda \$65.801.000

PLANES DE INVERSIÓN:

- Compra de vivienda (Nueva o usada).
- Compra de lote y construcción.
- Construcción de vivienda en lote propio.

CONDICIONES PARA CALIFICAR EN EL PROGRAMA:

- Nunca haber recibido bono de vivienda.
- Formar parte de un núcleo familiar.
- No tener más propiedades a su nombre.
- Ser costarricense o situación de residencia legalizada.
- Ingresos entre los ₡424.130 y ₡1.696.000

BENEFICIOS:

- Bono de vivienda puede ser utilizado como parte de la prima en la compra de su vivienda.
- Se puede financiar el 100%* de la solución (*sujeto a análisis).
- El monto del bono oscila entre los ₡7.050.000 y ₡4.437.000.
- El bono se aprueba en la entidad, por lo que los tiempos de respuesta disminuyen.
- Trámite personalizado

REQUISITOS BÁSICOS:

- Plano catastro de la propiedad.
- Copia de cédulas de mayores de edad
- Firma de Autorización de SUGEF para realizar la consulta CIC.
- Asalariados: Constancia de salario (bruto y neto) de todos los miembros que aporten ingresos y sean asalariados y certificación de ingresos reportados a la CCSS (Período de los últimos 3 meses).
- Ingresos Propios: Certificación de ingresos (bruto y neto), extendida por un contador público incorporado, así como los respaldos necesarios y certificación de ingresos de No Cotizante con patrono emitida por la CCSS (Período de los últimos 3 meses)
- Para compra de lote y construcción o construcción en lote propio de requiere de plano de construcción y presupuesto de obra firmado por el profesional responsable, ingeniero civil o arquitecto inscrito al CFIA.
- Certificación de impuestos municipales y territoriales al día de la propiedad.
- Opción de compra-venta

A2.3. MUCAP (Bono Ordinario y Crédito – Programa de Ingresos Medios – Bono Diferido)

REQUISITOS GENERALES

- Dos copias legibles del plano catastrado del lote y de las propiedades adicionales si las hay.

- Informe registral de la propiedad y de las propiedades adicionales si las hay. Puede obtenerlo en cualquier agencia de Mucap o en la página de internet www.registronacional.go.cr
- Certificación de bienes inmuebles de todos los miembros del núcleo incluyendo menores de edad. Puede obtenerla en cualquier agencia de Mucap o en la página de internet www.registronacional.go.cr
- Una copia legible de la cédula de identidad o documento de identificación vigente para todos los mayores de 18 años.
- Certificación de nacimiento de los menores de edad. Puede obtenerla en la página de internet www.tse.go.cr o directamente en el Registro Civil.
- Certificación de estado civil para todos los mayores de 15 años. Puede obtenerla en la página de internet www.tse.go.cr o directamente en el Registro Civil.
- Si es casado separado o en unión de hecho debe presentar Declaración Jurada en papel de seguridad confeccionada por un Notario, firmada.
- Reporte de cuotas emitido por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) de los últimos 12 meses, para todos los mayores de 18 años. En caso de no laborar debe presentar una certificación de No Cotizante de los últimos 12 meses. Para cualquiera de los 2 requisitos, debe presentarse en las oficinas administrativas de las CCSS en donde le brindarán un código que deberá presentarlo en su solicitud.
- Certificación de ingresos de un Contador Público para trabajadores con actividades propias. (Debe cumplir con las Circulares: N°16-2015 Guía Mínima de Requisitos relacionados con el informe que certifica ingresos, estudio de ingresos o determinación patrimonial, emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, y Circular N°01-2007 "Normas mínimas para la confección de una "Constancia de Ingresos", emitido por el Colegio de Contadores Privados de Costa Rica).
- Constancia de salario del patrono para trabajadores asalariados indicando el ingreso bruto y neto y si se encuentra libre de gravámenes.
- Para casos de Discapacidad debe presentar Certificación de Discapacidad emitida por la Comisión
- Calificadora de la CCSS, para esto deberá presentarse en las oficinas de Mucap, en donde se le entregará el documento que solicita la CCSS para este trámite.
- En caso de haber traspasado propiedades en el pasado, deberá presentar una justificación por escrito, copias de las escrituras de traspaso e informe registral de esa propiedad.
- En caso de que tenga hijos que ya no convivan con el núcleo familiar postulado, deberá presentar una carta firmada, informando los motivos por los cuales ya no forman parte del núcleo familiar.
- Se deberá cancelar un adelanto por el costo del avalúo, el cual es de ₡50.850.00 (incluye IVA), esto al momento de presentar la solicitud.
- Es importante contar con un correo electrónico para notificarle acerca del avance de su solicitud.

REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA COMPRA DE VIVIENDA EXISTENTE

- Opción de compra-venta con un plazo de 3 meses como mínimo.
- Copia de la cédula del vendedor. Si es persona jurídica, se requiere cédula jurídica, personería jurídica y cédula del representante legal.
- Certificación de impuestos de bienes inmuebles al día.

