



PRESENTACIÓN:



XIII AUDITORÍA DE
**Vivienda de
Interés Social**

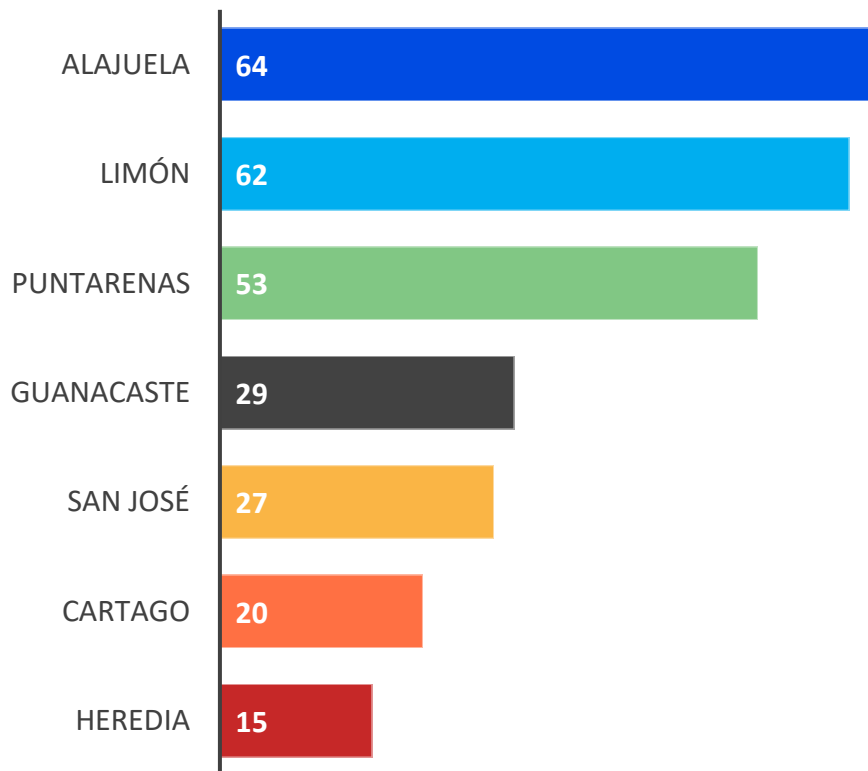
2025



Período de inspecciones: 2025

Bonos otorgados: 8 222

Muestra: 270 Viviendas de Interés Social



XIII AUDITORÍA DE Vivienda de Interés Social 2025

Sobre el Informe

- 181 inspecciones técnicas y 182 sociales de una muestra de 270 viviendas.
- Posee un 95% confianza, 7% error.
- Se visitaron las 7 provincias.

Provincia	Representatividad
Alajuela	25,6%
Cartago	3,4%
Guanacaste	13,8%
Heredia	4,9%
Limón	19,7%
Puntarenas	22,2%
San José	10,3%

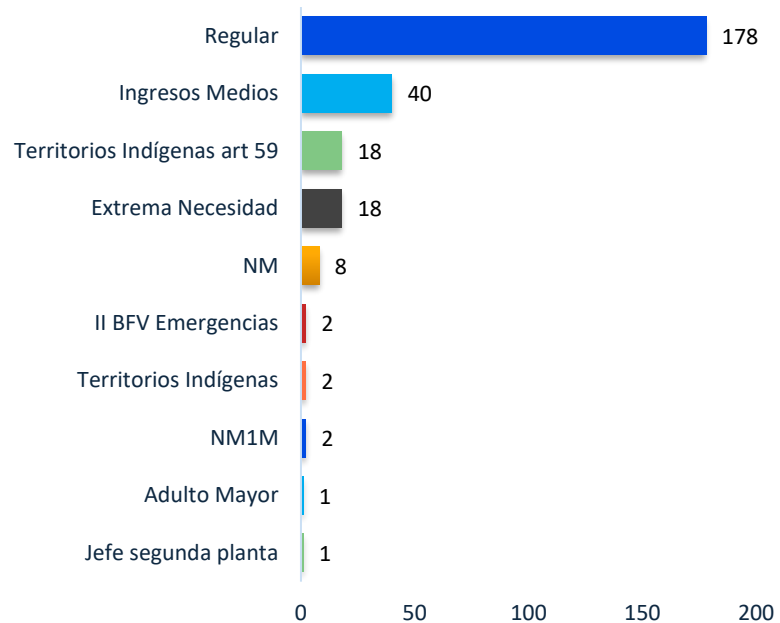
Duración de la construcción de los BFV (Bono Familiar de Vivienda)

- En promedio, la construcción de una vivienda de interés social tarda 60 días.
- 1 de cada 4 viviendas les toma menos de 30 días concluir su proceso constructivo.
- En promedio en el país se toma 60 días en construir una vivienda de interés social.
- 1 de cada 10 viviendas les toma más de 100 días concluir su construcción.

Bonos por Programa BANHVI

Más del 65% de los bonos corresponden al programa Regular, seguido por el programa de ingresos medios con 15%.

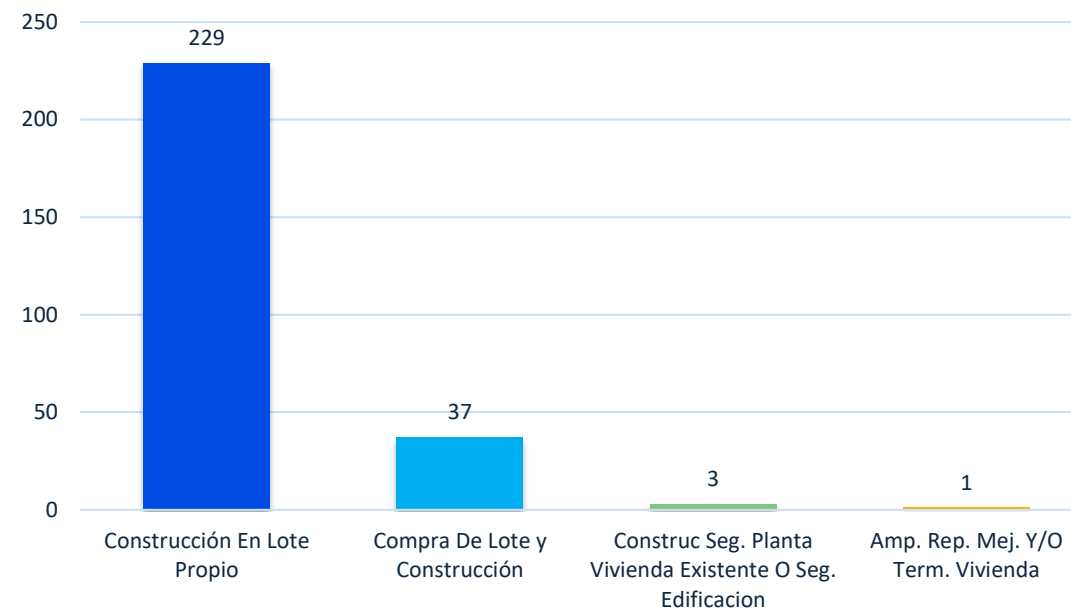
Clasificación de casos por programa BANHVI



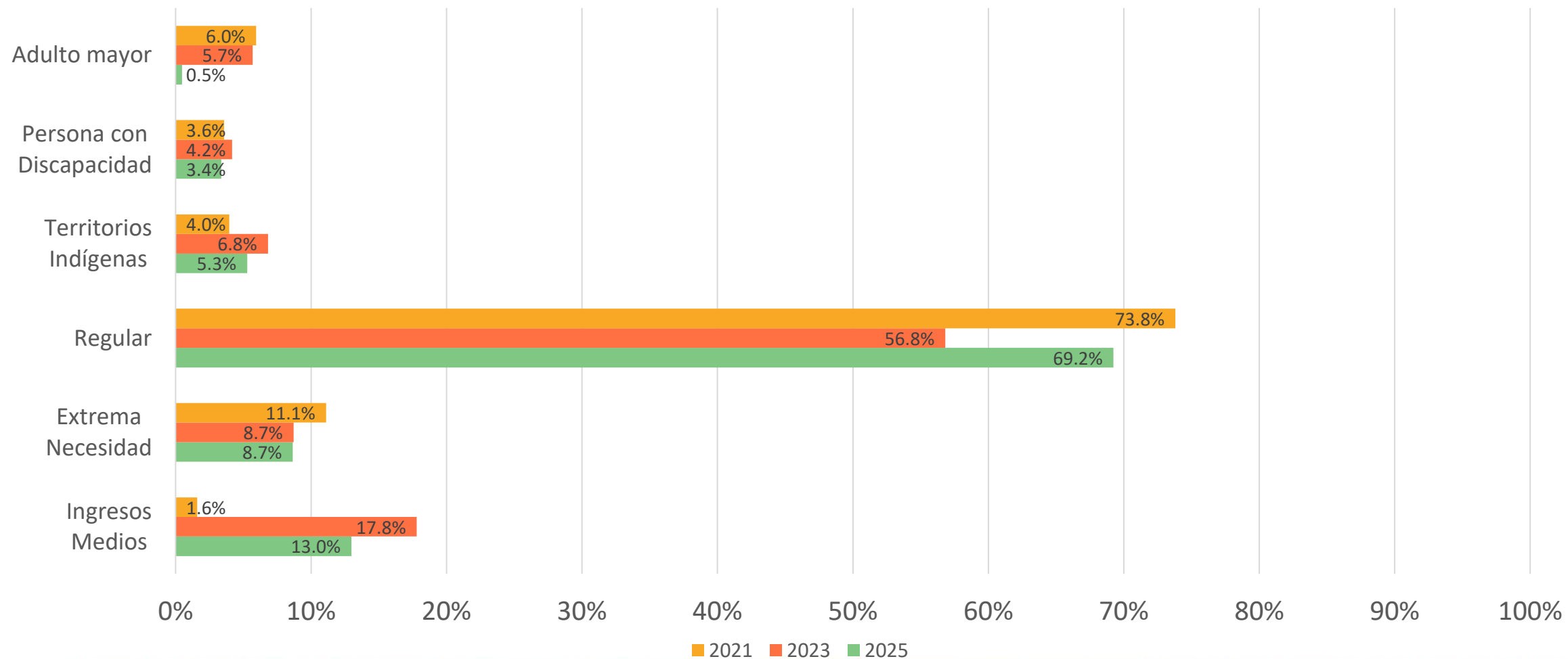
Bonos por Propósito BANHVI

85% corresponden **construcción en lote propio**, seguido de un 14% para **la compra de lote y construcción**.

Cantidad de casos según propósito BANHVI



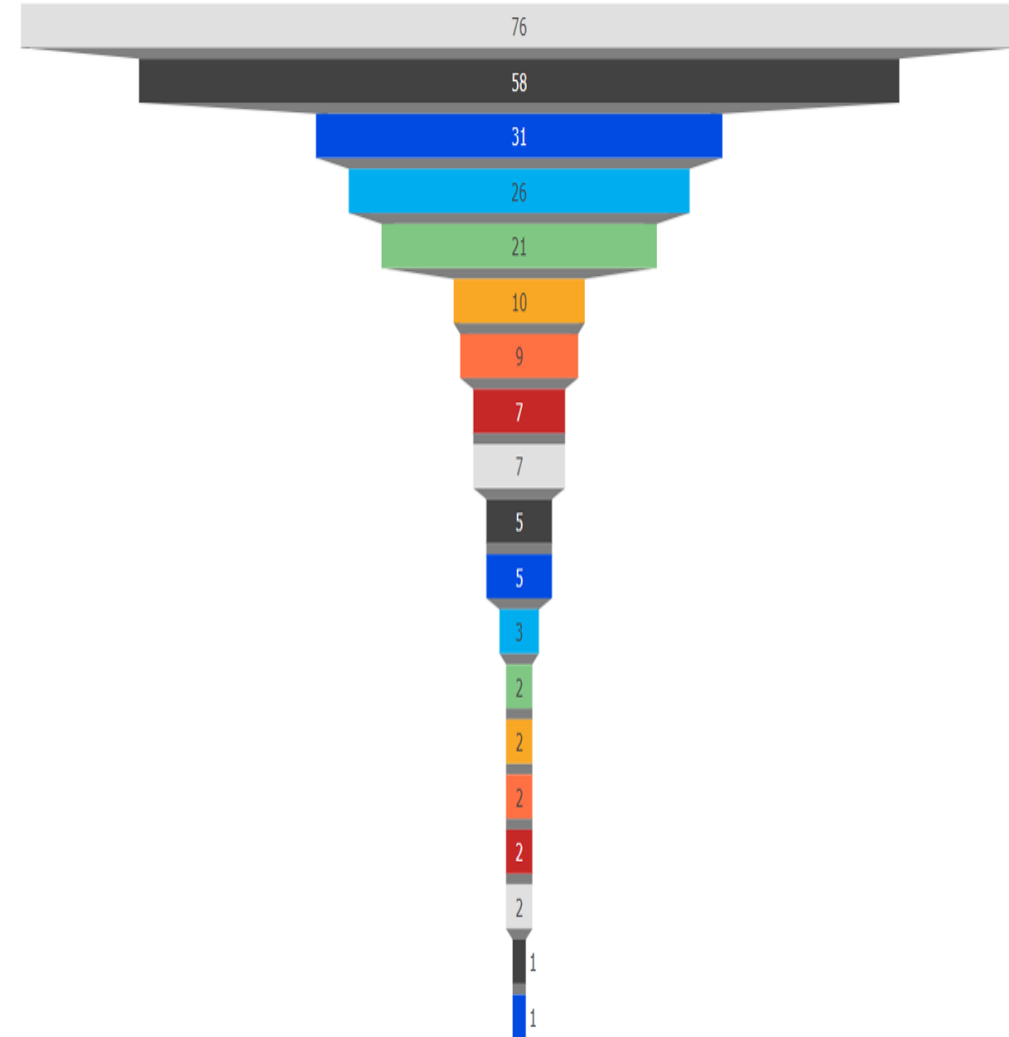
Evolución de los tipos de bono



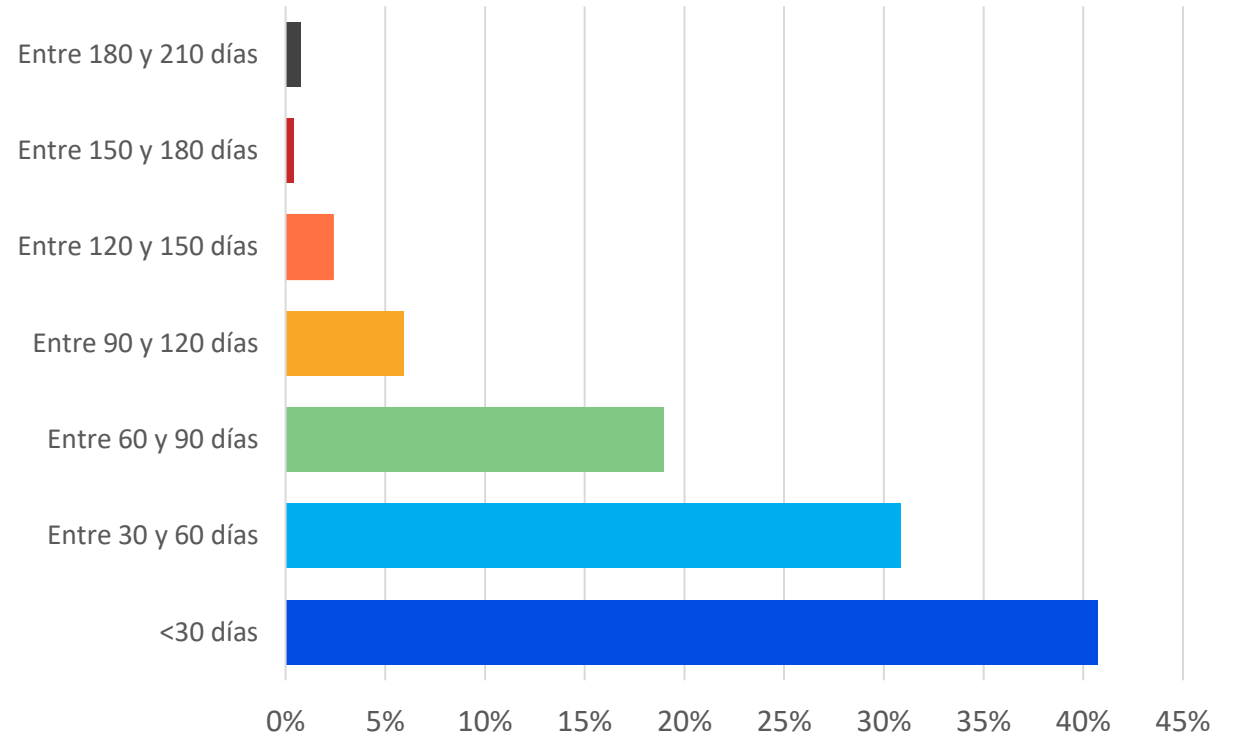
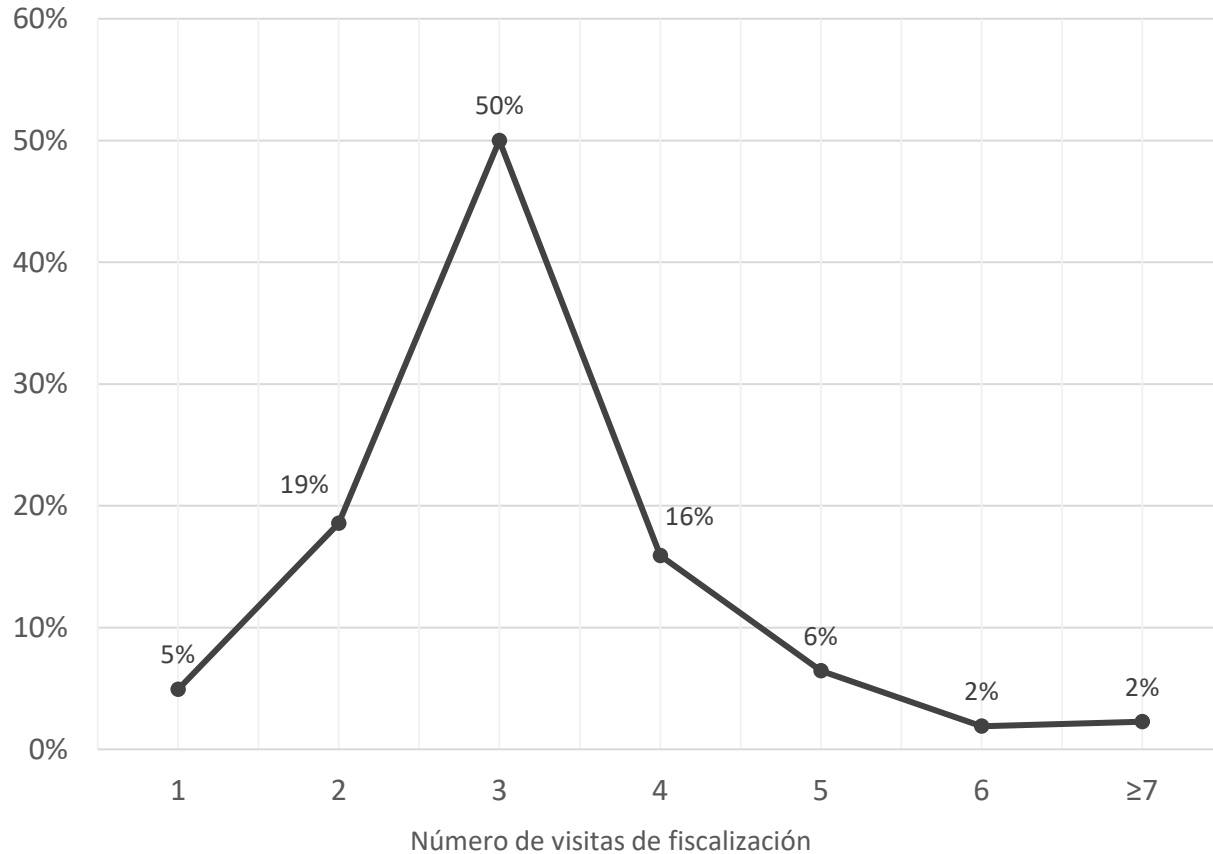
Participación de Entidades Autorizadas

- El Estado ha otorgado bonos de vivienda a la población costarricense en su mayoría por medio de MUCAP, Grupo Mutual Alajuela, Fundación CR-Canadá y Coocique.
- Estas entidades fueron las encargadas del 71% de la tramitación de los BFV ante el BANHVI.

Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	76
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda De Ahorro Y Prestamo	58
Fund.P/La Viv.C.R.Canada	31
Coocique (Concoocique R.L.)	26
Coopenae R. L.	21
Banco De Costa Rica	10
Coopecaja R.L.	9
Coopealianza R.L.	7
Coopeuna R.L.	7
Asepanduit (Asoc Sol De Empleados De Asepanduit)	5
Coopesparta R.L.	5
Coope-Ande No 1 R.L.	3
Coope San Marcos R.L.	2
Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo	2
Coopeservidores R.L.	2
Bac San Jose	2
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	2
Coopemep R.L.	1
Banco Nacional.De Costa Rica	1

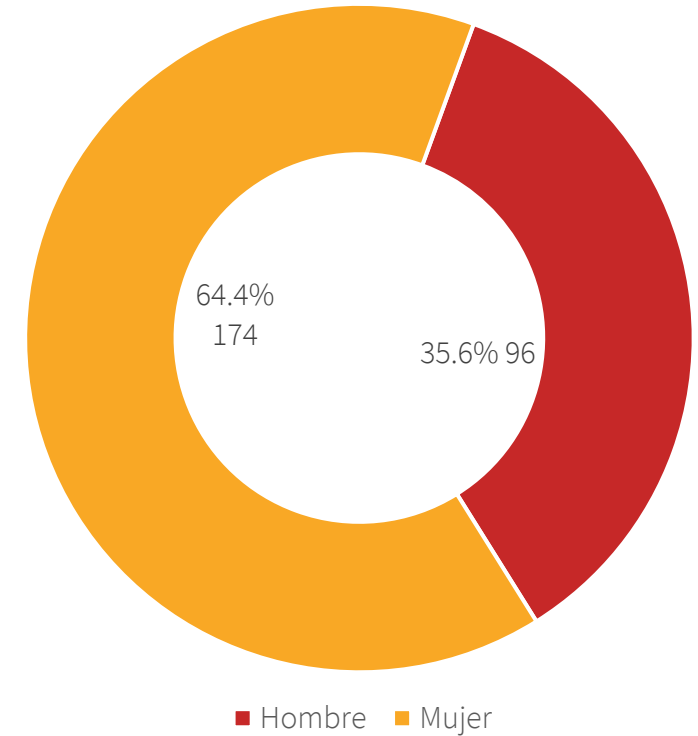


Fiscalización de inversión



¿Cómo son las familias?

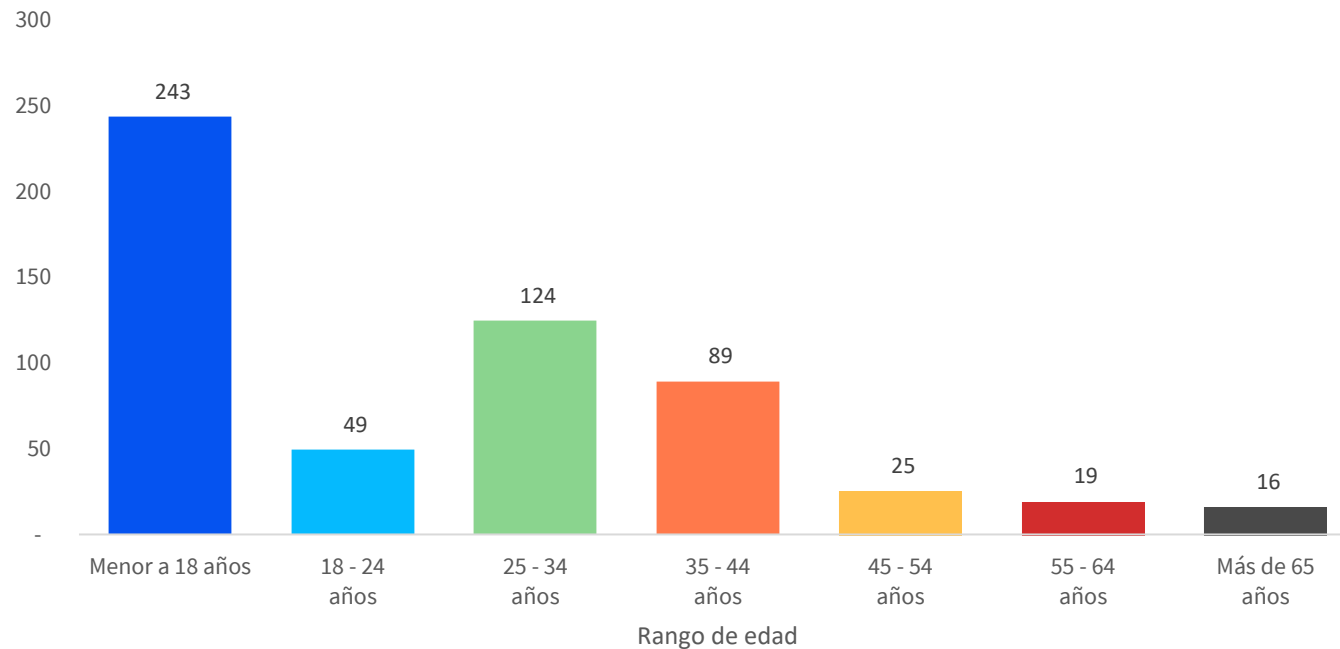
- Población beneficiaria mayoritariamente femenina.
- 97% de las viviendas está ocupada por su beneficiario.



Rangos de edades de las familias beneficiarias

- La edad promedio de los habitantes de los BFV es de 24 años.
- El 52% de los bonos otorgados para este período son aprovechados por personas jóvenes, con 24 de años o menos.

Cantidad de miembros por rango de edad

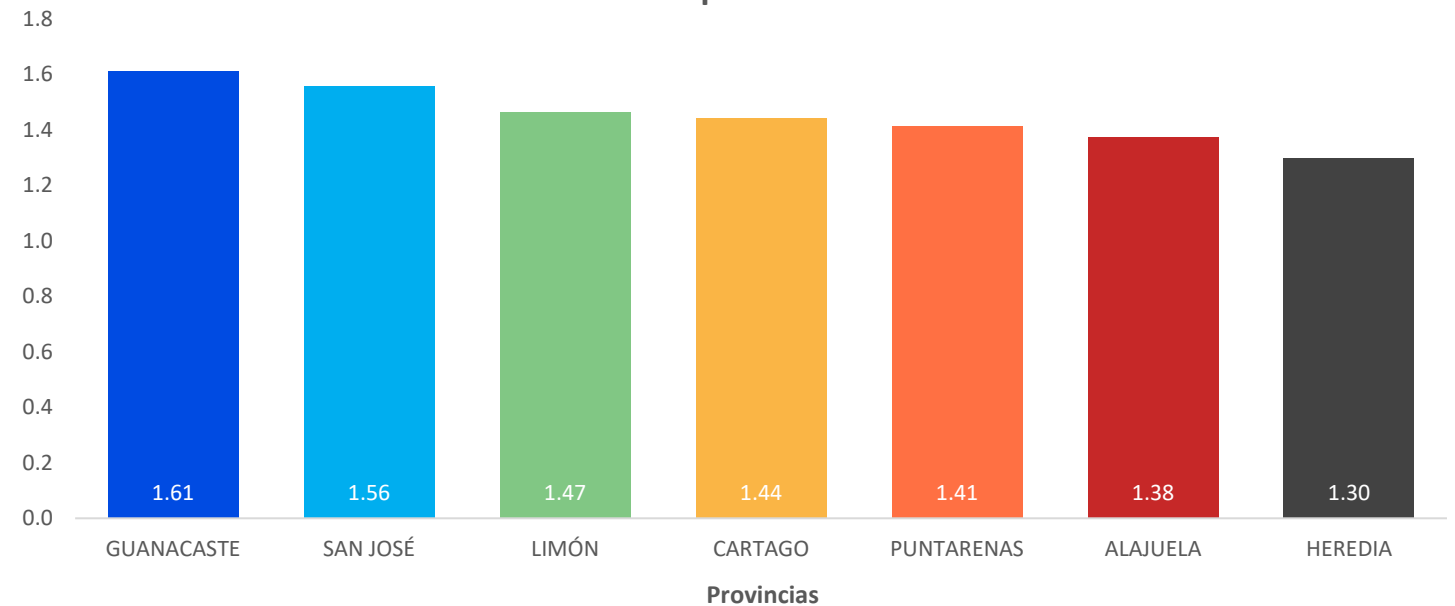


Distribución de miembros de la familia por dormitorio

- El promedio nacional es de 1,5 personas por dormitorio.
- En Guanacaste, San José y Limón se encuentra la mayor concentración de personas por dormitorio.
- Heredia presenta el menor nivel de ocupación.



Personas por dormitorio



Condiciones de la vivienda

- En el 36% de las viviendas la percepción de temperatura es regular, mala o muy mala.
- La ubicación del terreno (95%) de las viviendas es la característica mejor calificada por los beneficiarios, seguida por la iluminación natural (93%).



Servicios públicos

- El 18% de las personas encuestadas consideran que cuenta con carreteras muy malas o malas.
- El servicio de electricidad es el mejor calificado. El 90% de la población considera que es un servicio muy bueno o bueno.
- El 84% de las personas entrevistadas consideran que cuentan con agua potable de buena calidad.
- Los servicios con la calificación más baja son las calles, el transporte público y la cobertura celular.

¿Cómo es una casa de Interés Social?

Estructura techo

1% Madera
99% Hierro Galvanizado

Canoas

61% de PVC
35% Hierro Galvanizado
3% No tiene

Gas LP

72% de las viviendas usan
GLP (89% dentro de la casa)

Cielo falso

93% Tablilla Plástica
3% Madera

Paredes

35% Mampostería
56% Prefabricado

Tanque séptico

93,5% bloques de concreto
5,9% de prefabricado de
plástico
0,6% de prefabricado de
concreto

Puerta

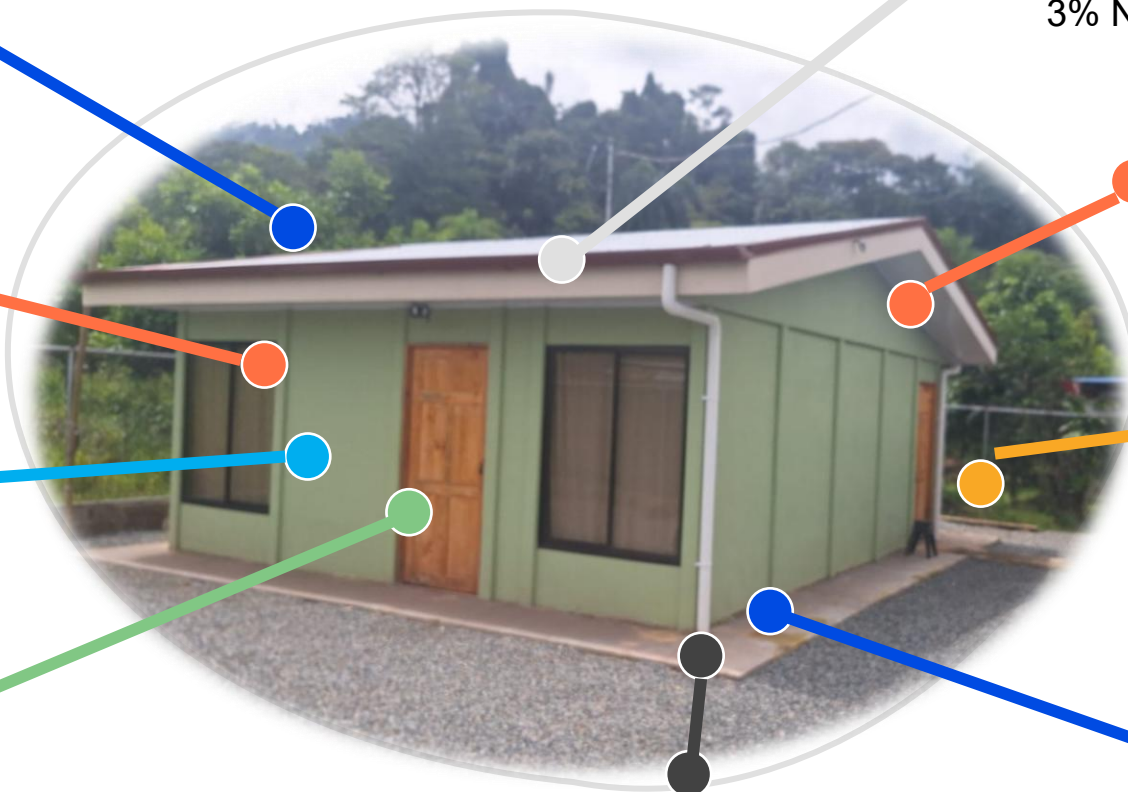
23% Metálica
77% Madera

Piso

69,7% Cerámica
20,2% Lujado
6,2% Concreto
3,9% Madera

Aguas residuales

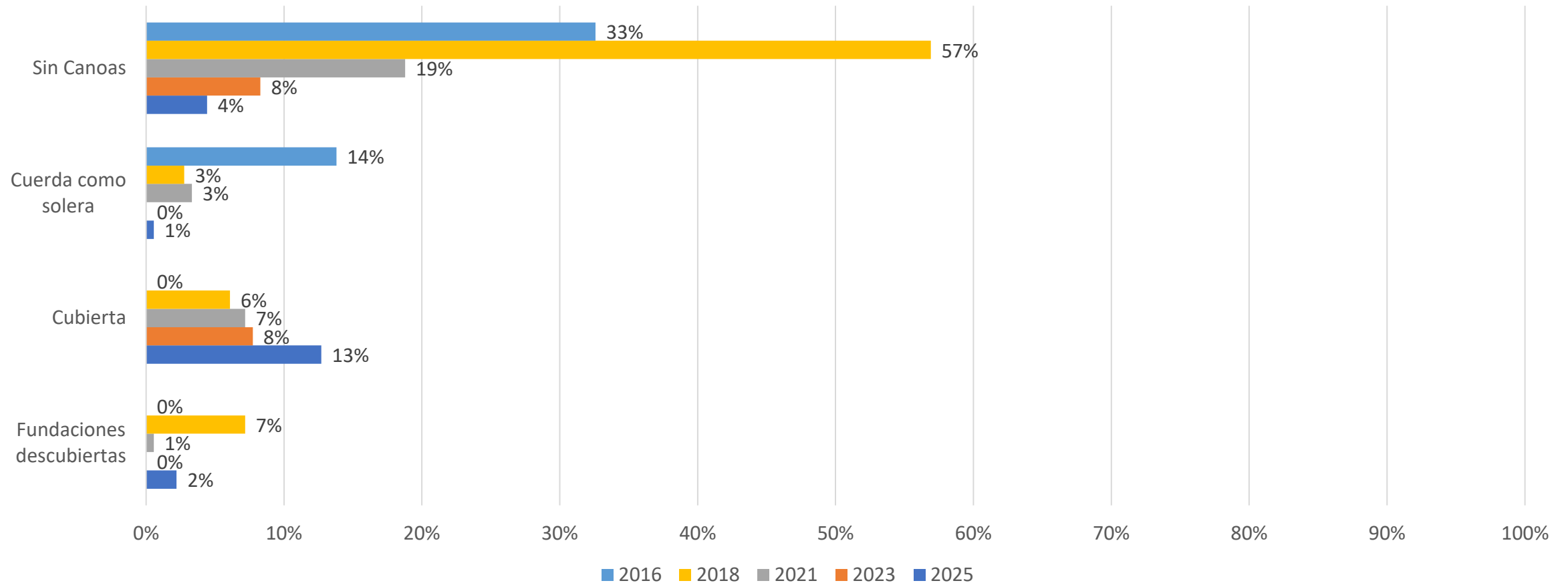
Alterado en 64 viviendas



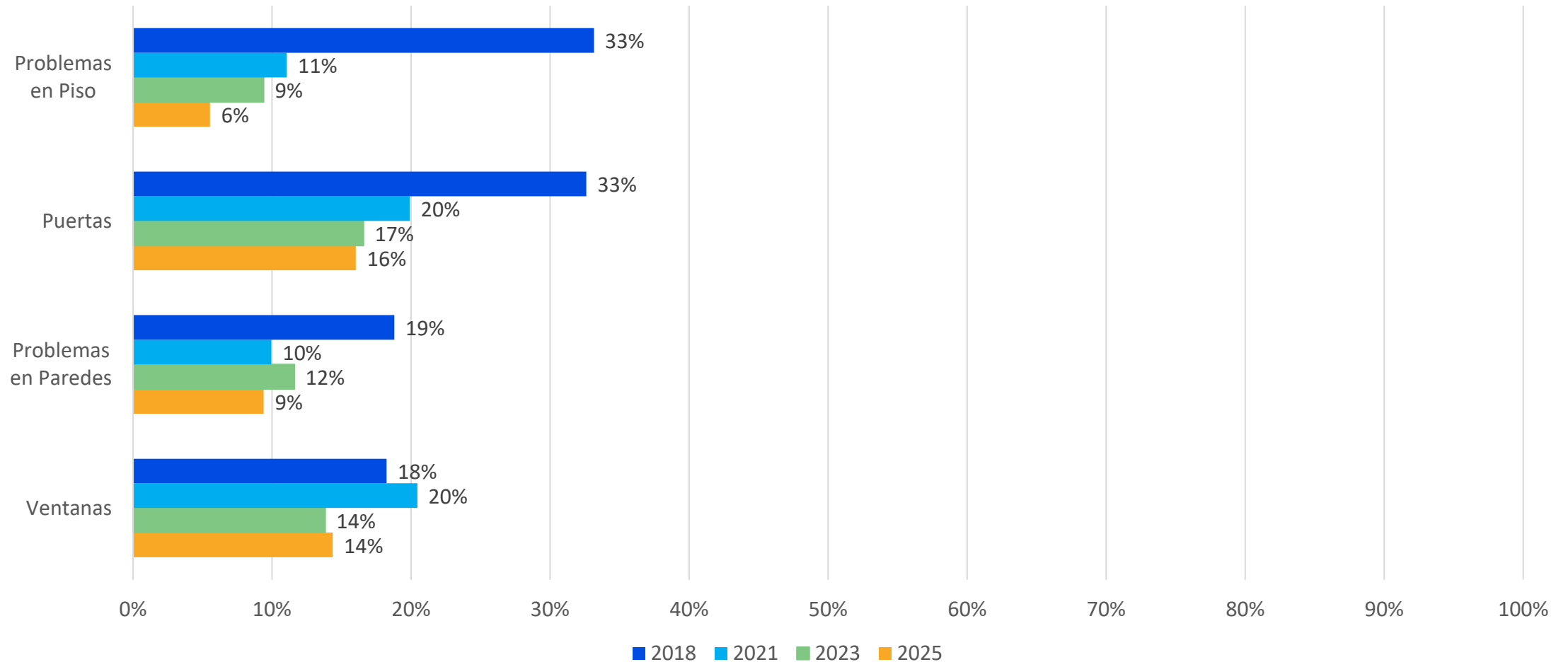


DATOS

Fallas encontradas en viviendas

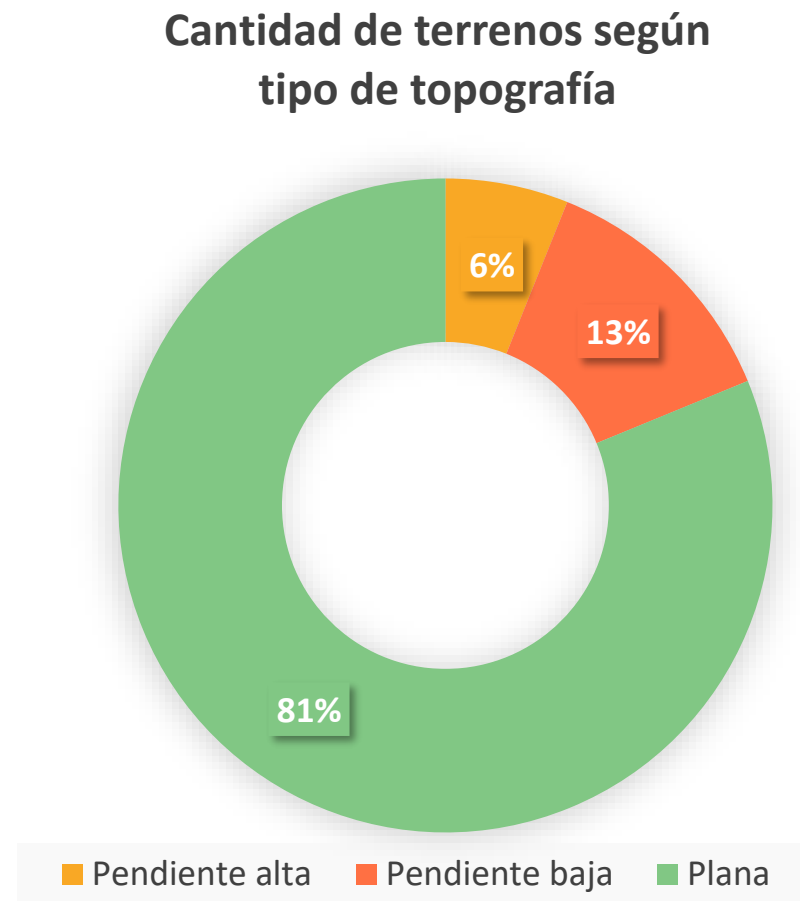
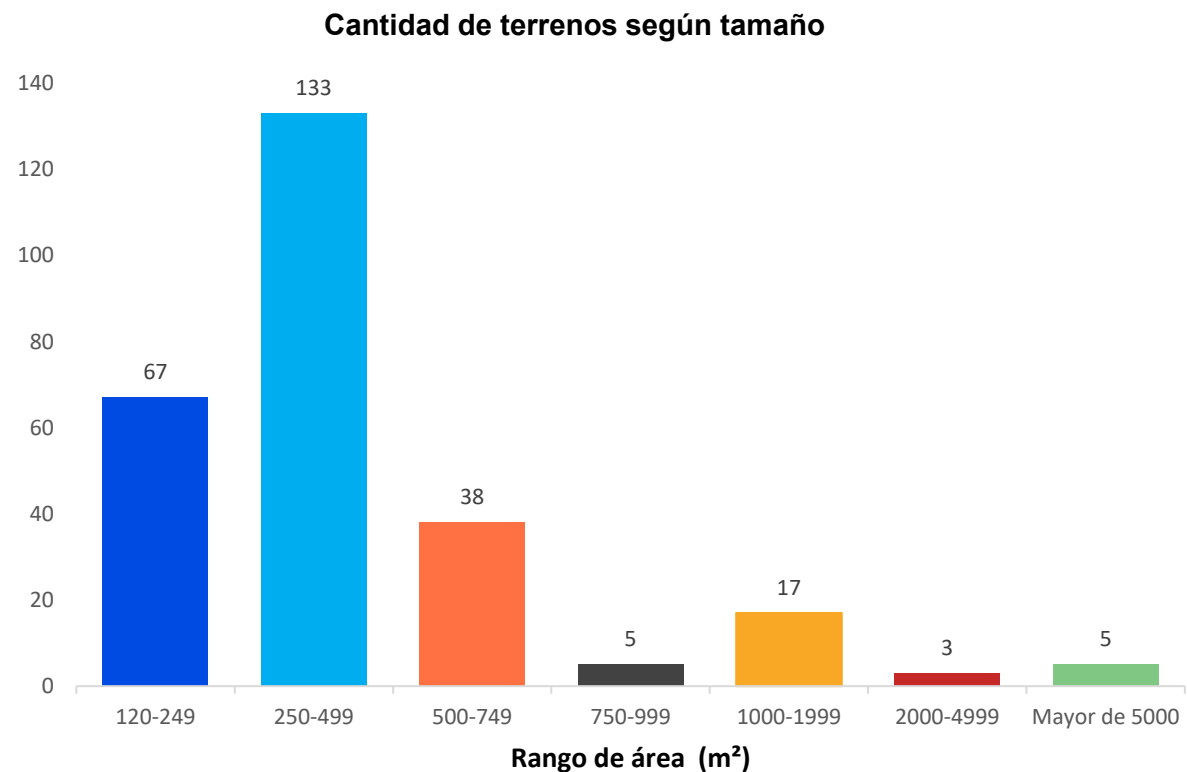


Fallas encontradas en viviendas



Terrenos

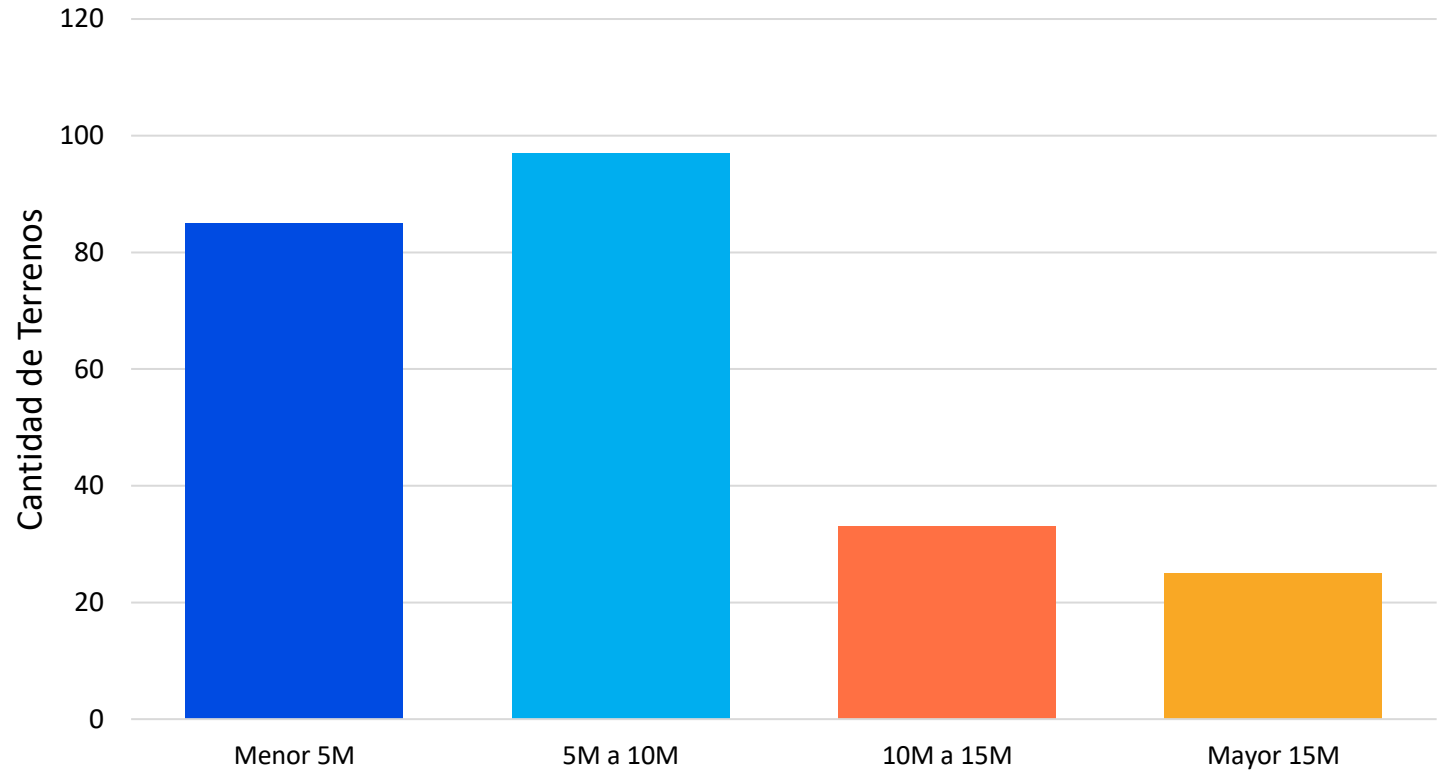
- El 75% de los terrenos de BFV tienen un área menor a los 500 m².



Terrenos

- El 76% de los terrenos tienen un valor inferior a los ₡10 millones
- El valor promedio de los terrenos es de ₡8 785 775

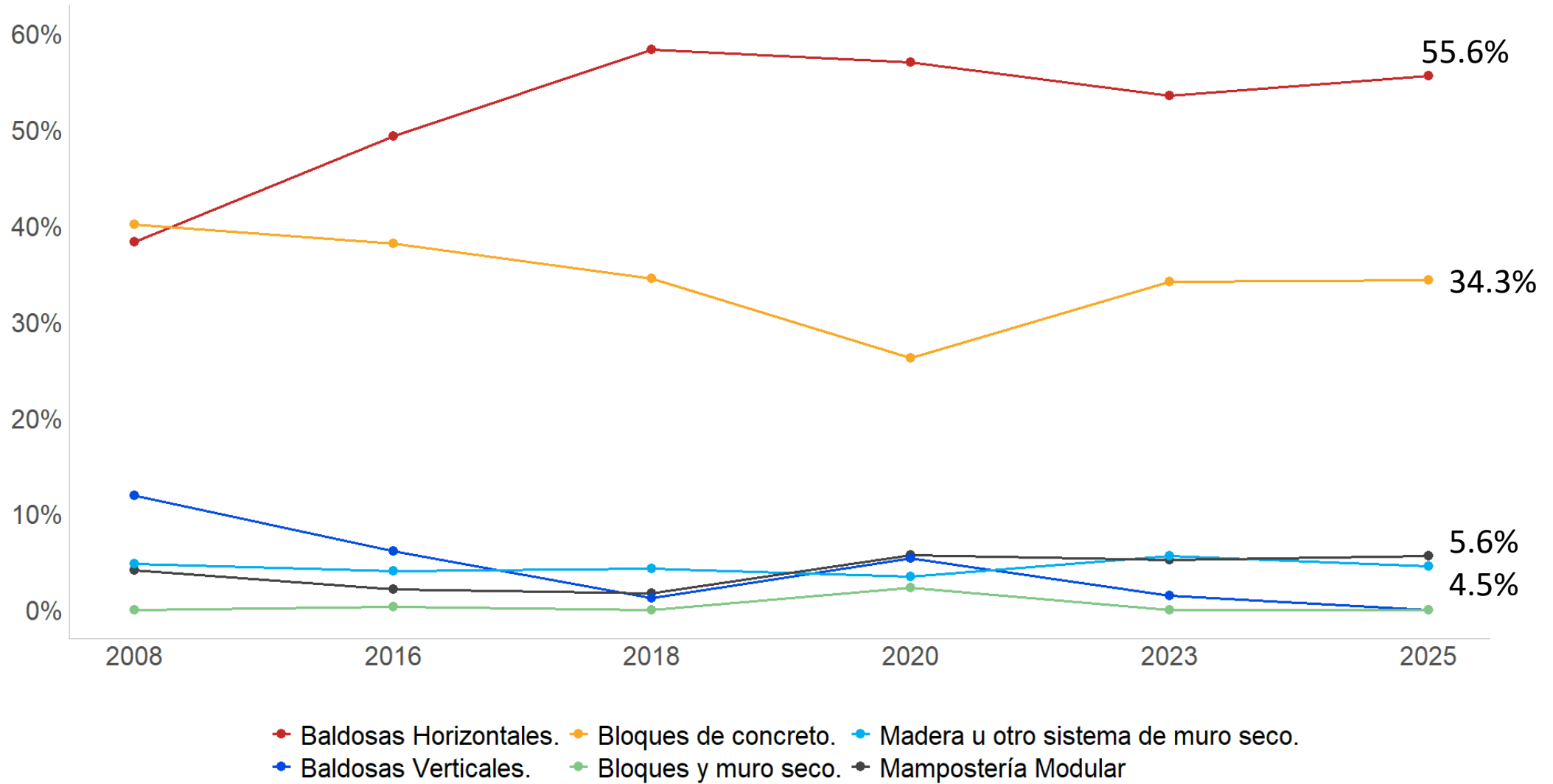
Terrenos según monto de avalúo



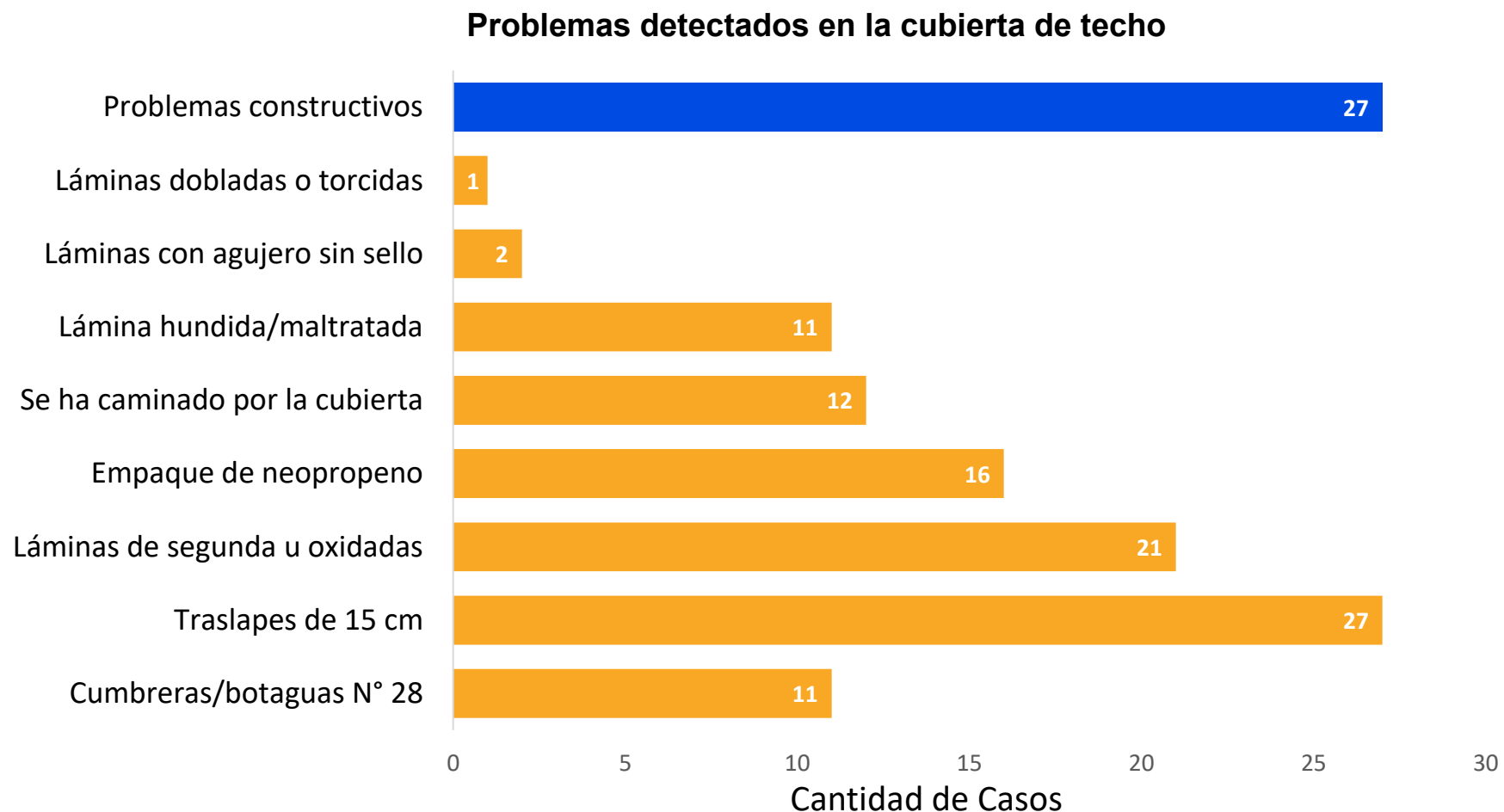


Vivienda en terreno anegado con poca escorrentía de agua

Sistemas constructivos



Problemas de cubierta de techo



Estructura y cubierta

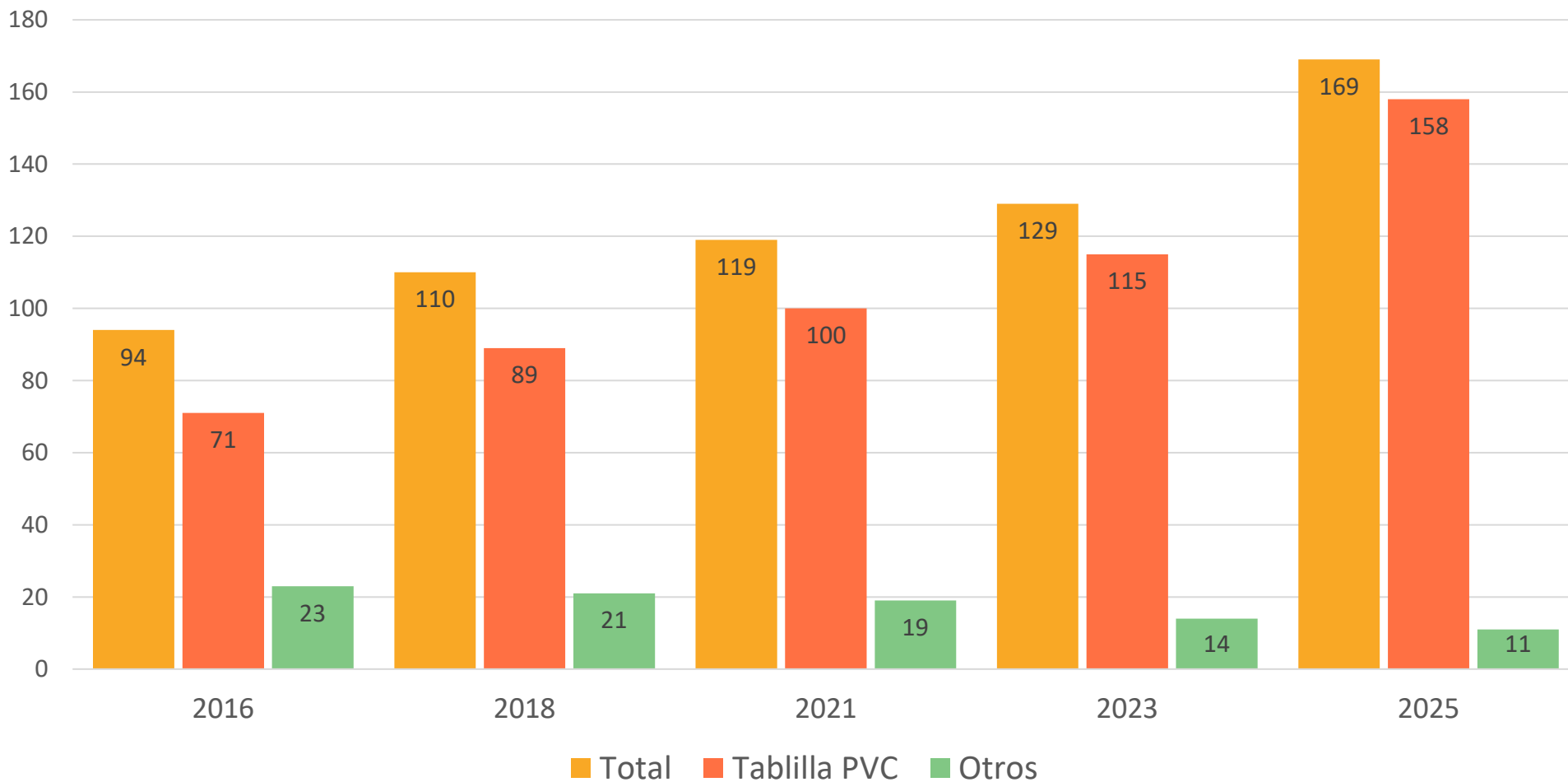


Nivel de corrosión muy avanzado en un techo nuevo.



Techo de segunda

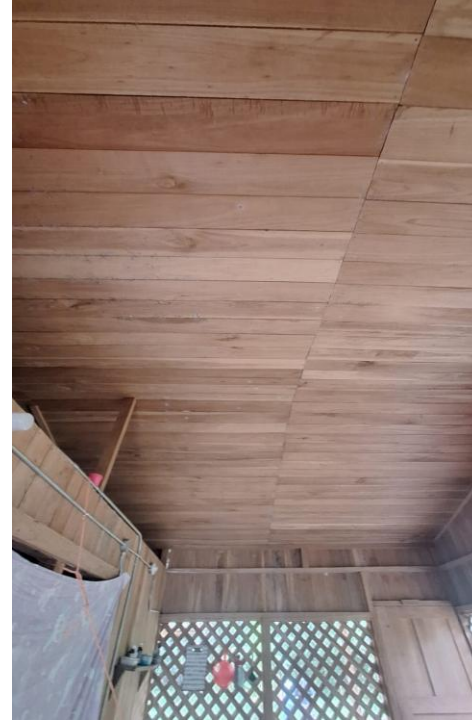
Evolución en el uso de cielo raso



Cielos

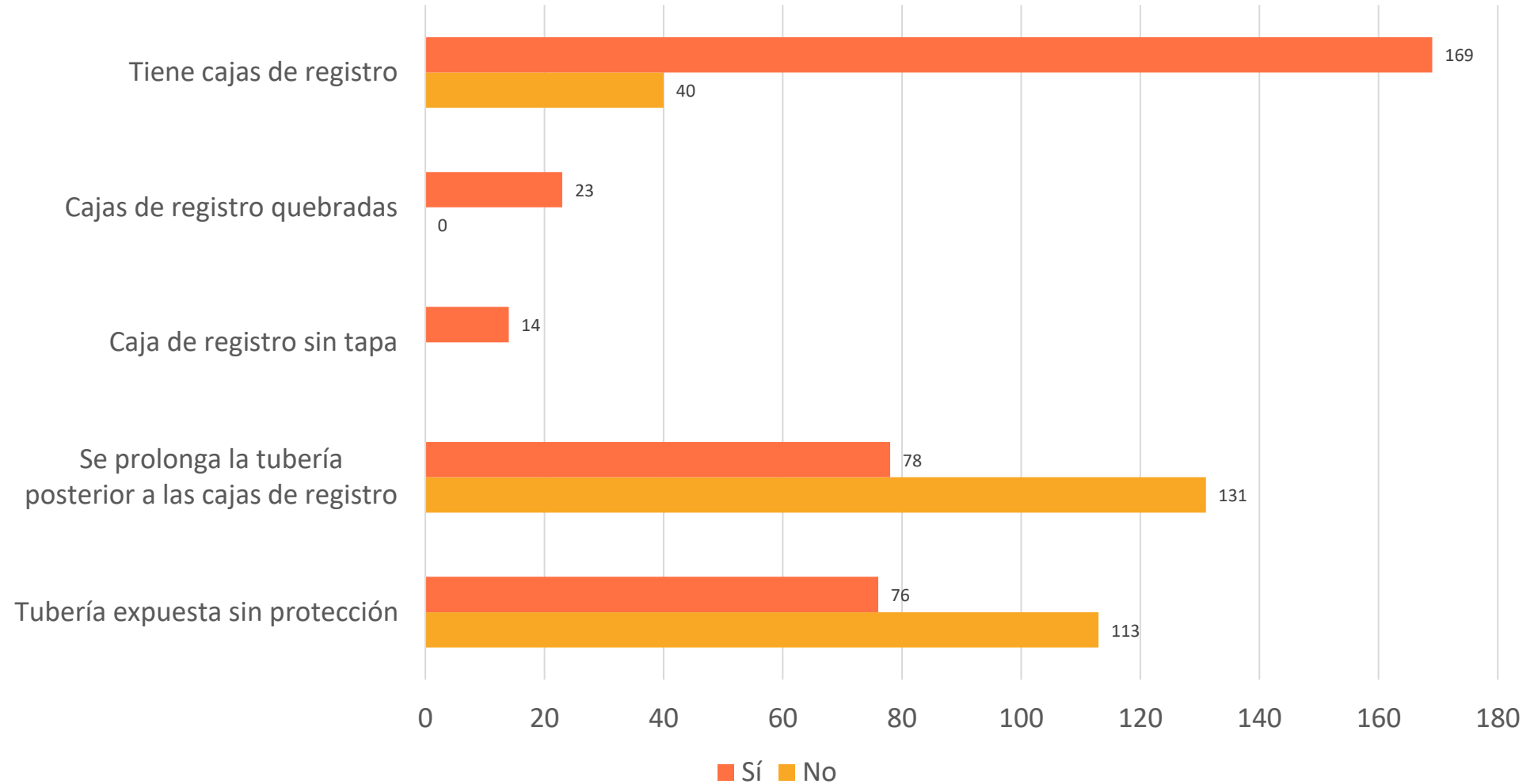


Cielo de tablilla



Cielo de madera

Evacuación pluvial



Detalles pluviales



Caja de registro sin enterrar



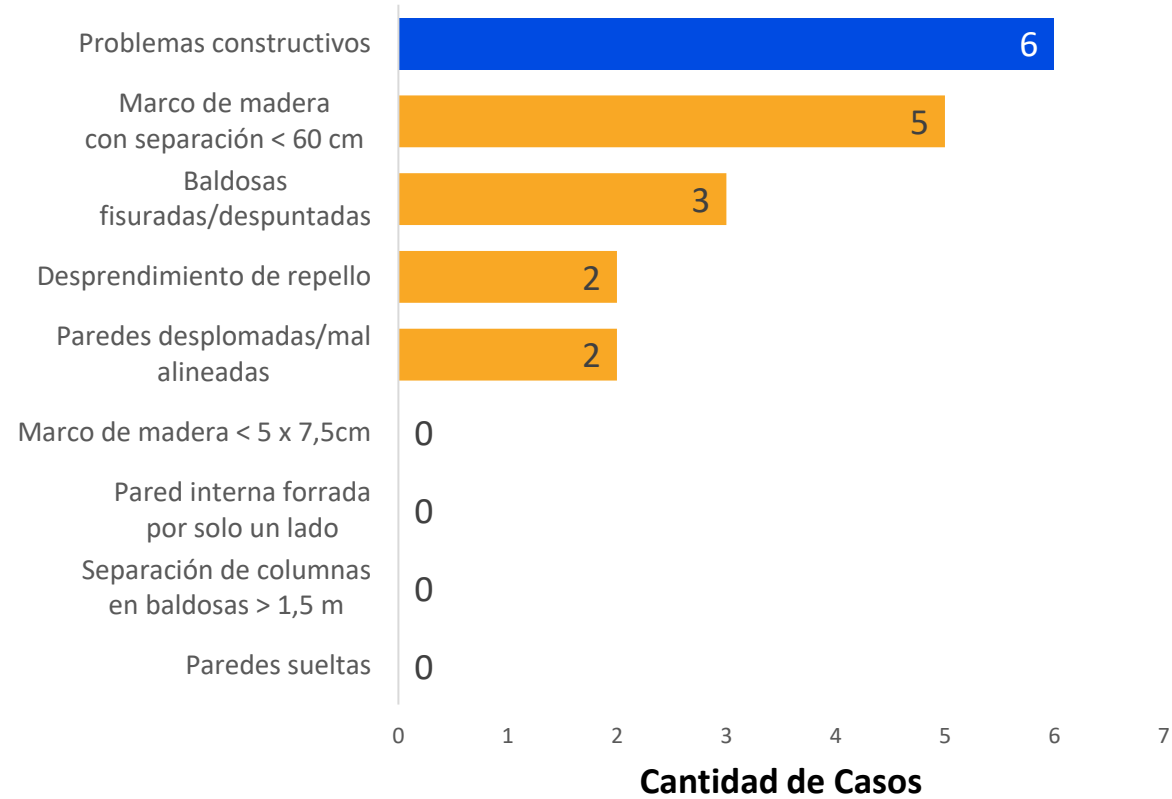
Caja de registro quebrada



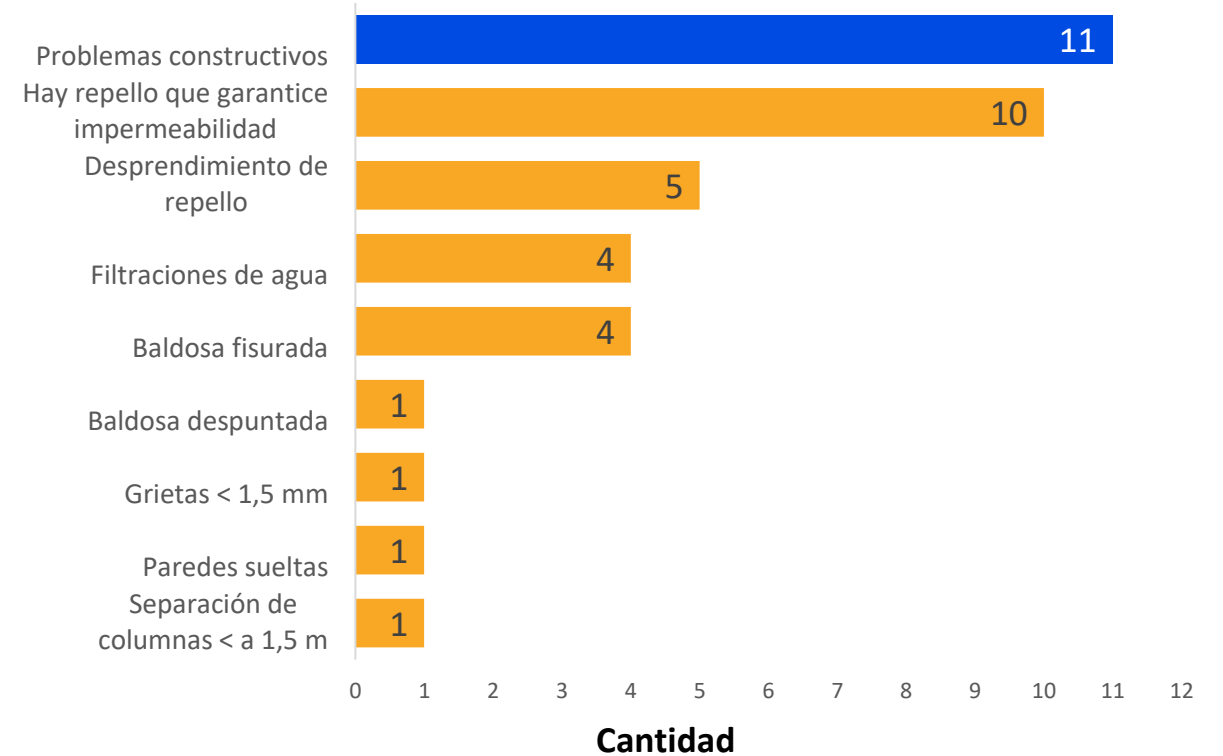
Salida pluvial larga

Paredes

Paredes internas Problemas presentados



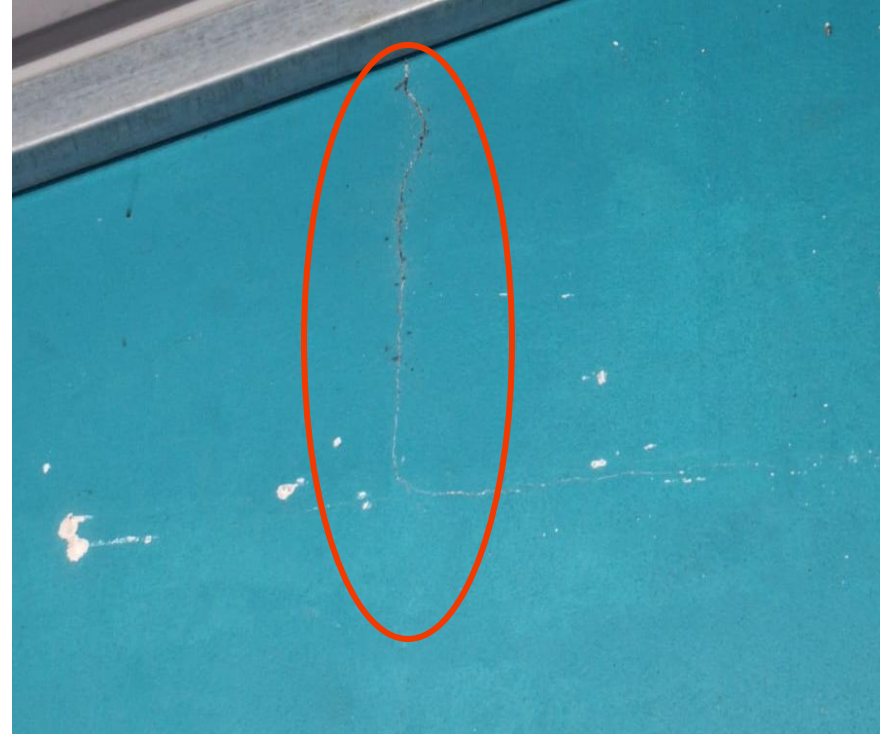
Paredes externas Problemas presentados



Problemas en paredes



Desprendimiento de repello

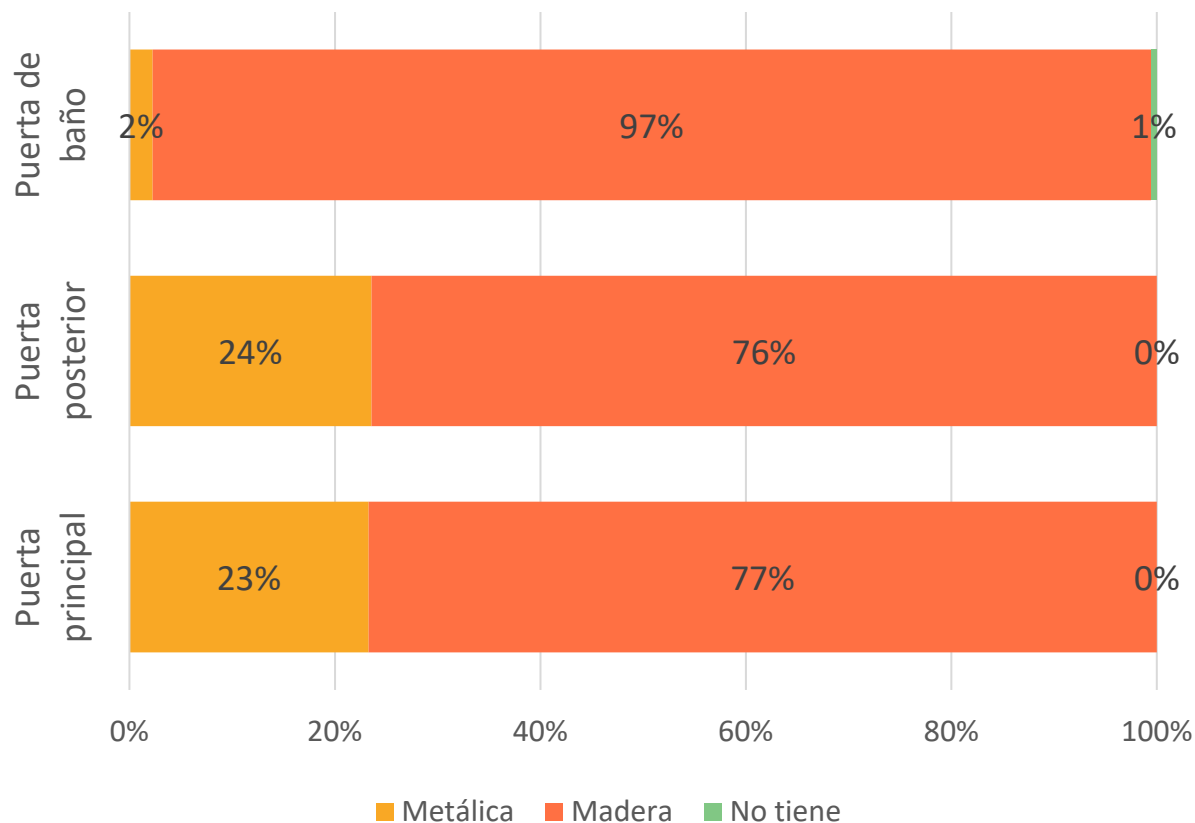


Fisura en pared de mampostería

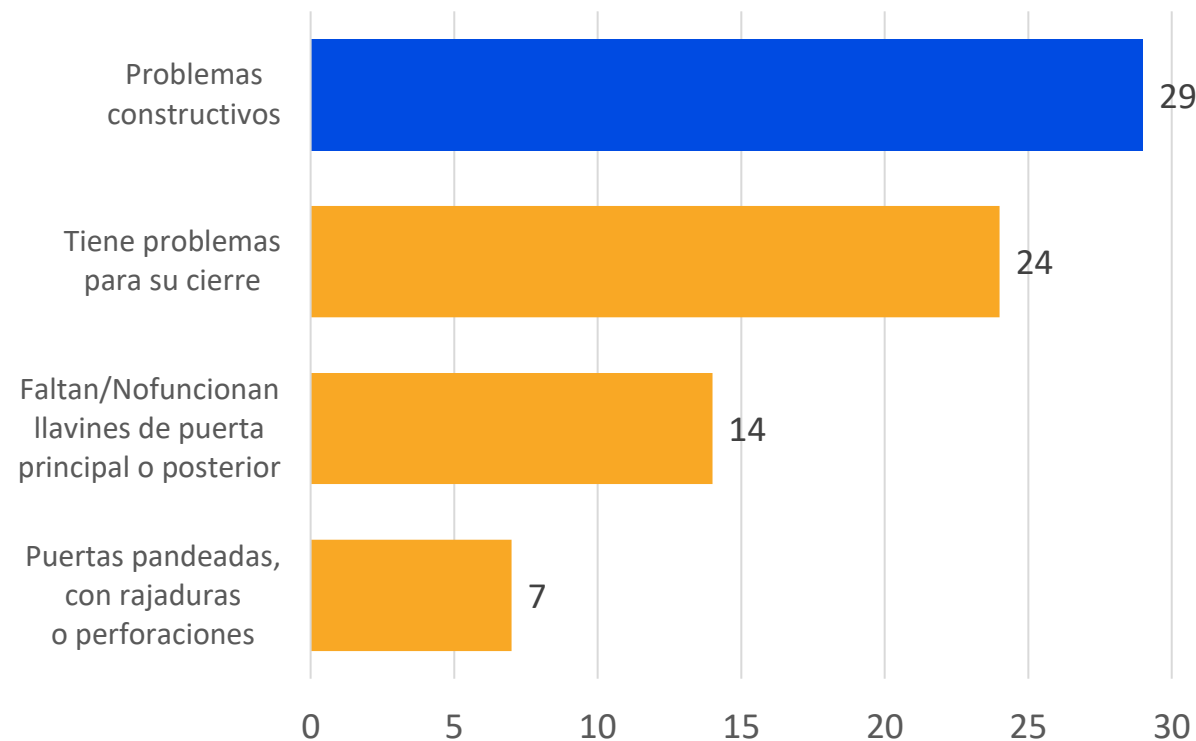
Puertas

- El 77% de las puertas principales son de madera.

Materiales de las puertas



Daños en las puertas



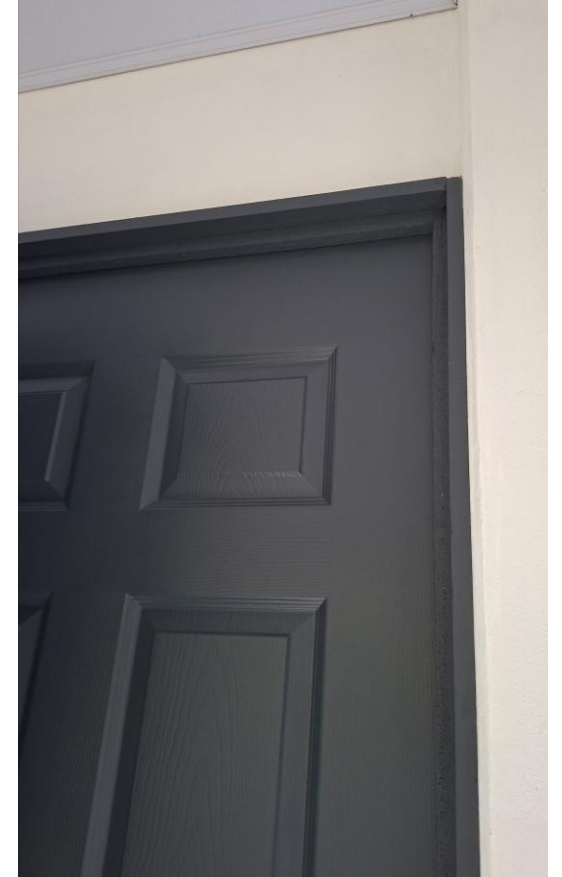
Puertas



Puertas metálicas



Puerta con 3 bisagras



Puerta de madera



Puerta desgastada



Puerta dañada

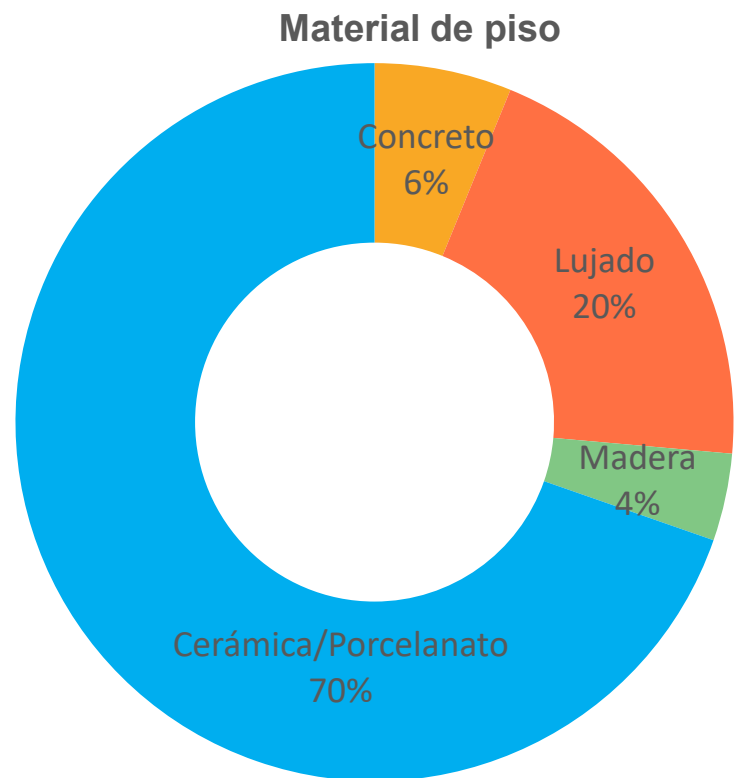


Marcos rajados

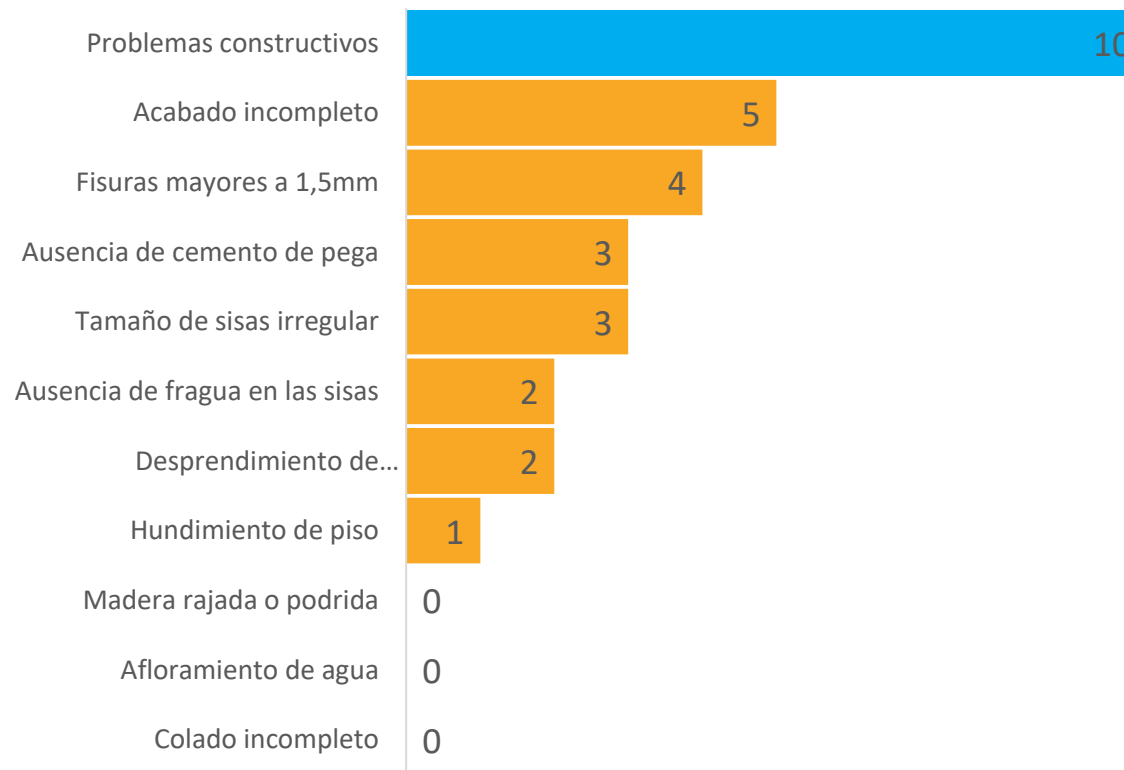


Pisos

- La mayoría de las viviendas cuenta con piso de cerámica o porcelanato.

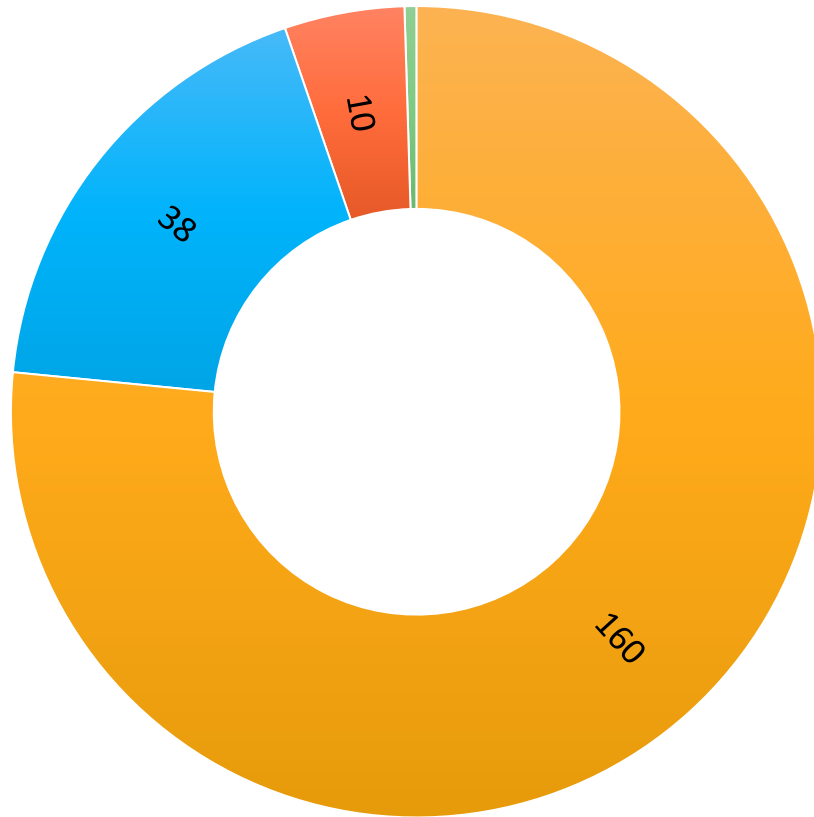


- El 2% de las viviendas presentan acabados incompletos en sus pisos.



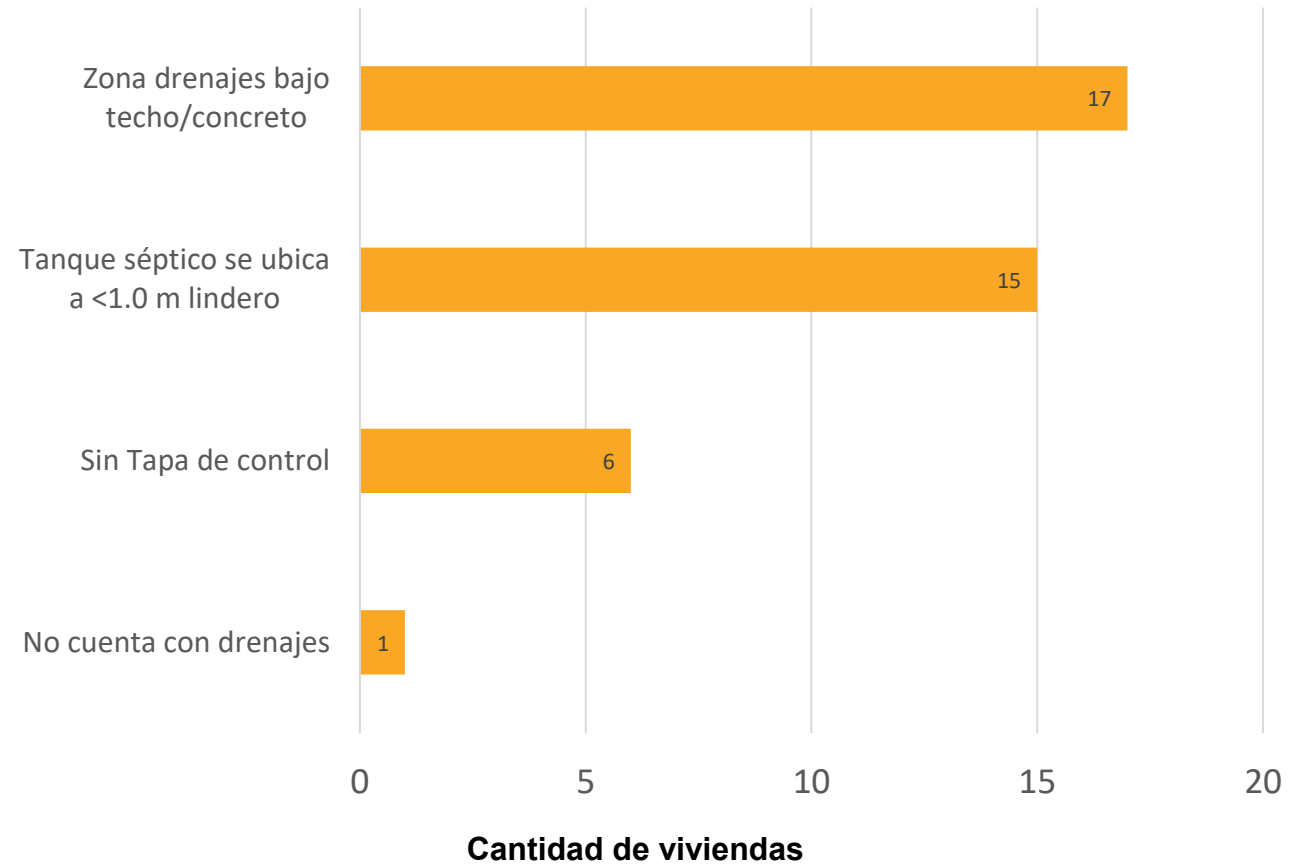
Tanques Sépticos

Materiales del tanque séptico



■ Bloques de concreto ■ Prefabricado de plástico
■ Prefabricado de concreto ■ No se observa

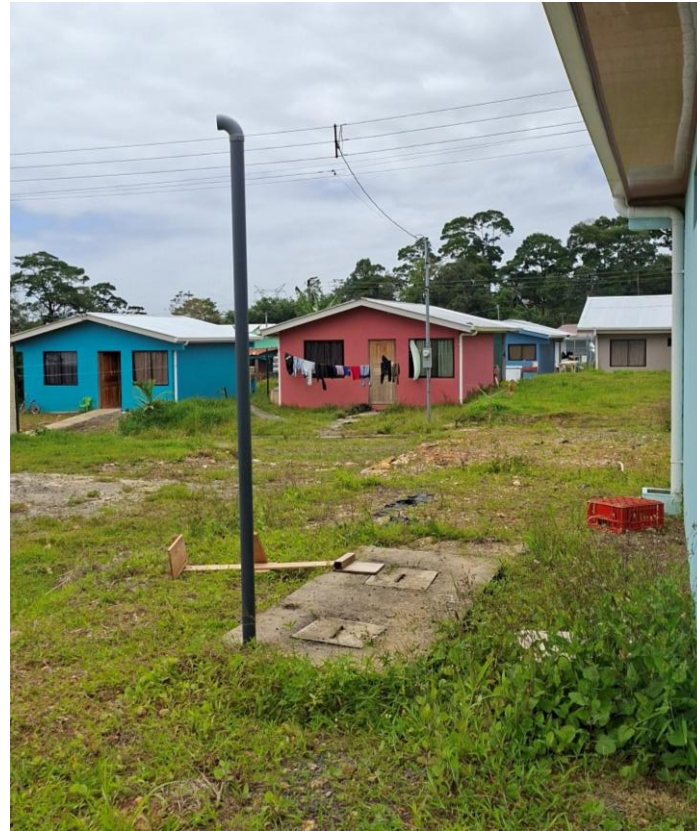
Problema de tanque séptico



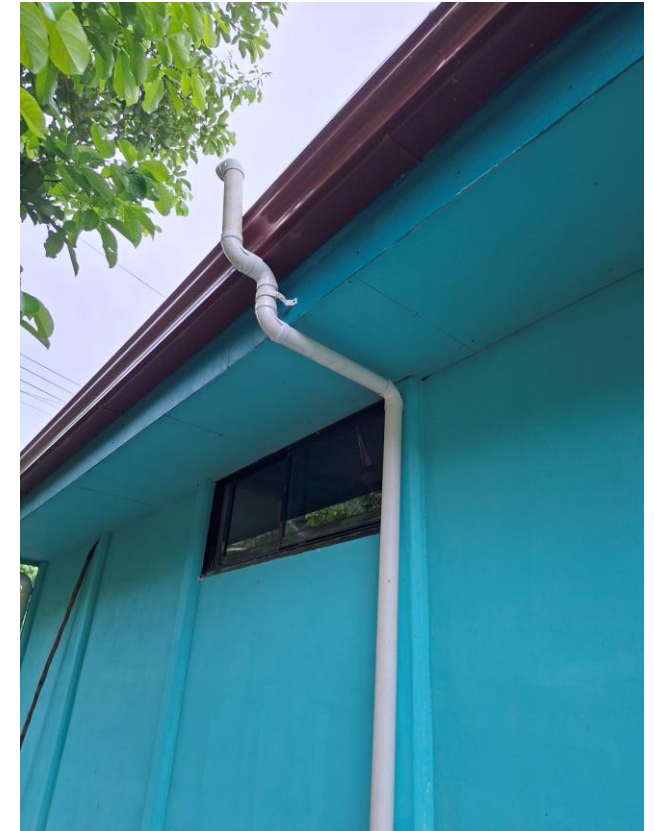
Tanques sépticos



Registro y tanque séptico



Tubería de ventilación

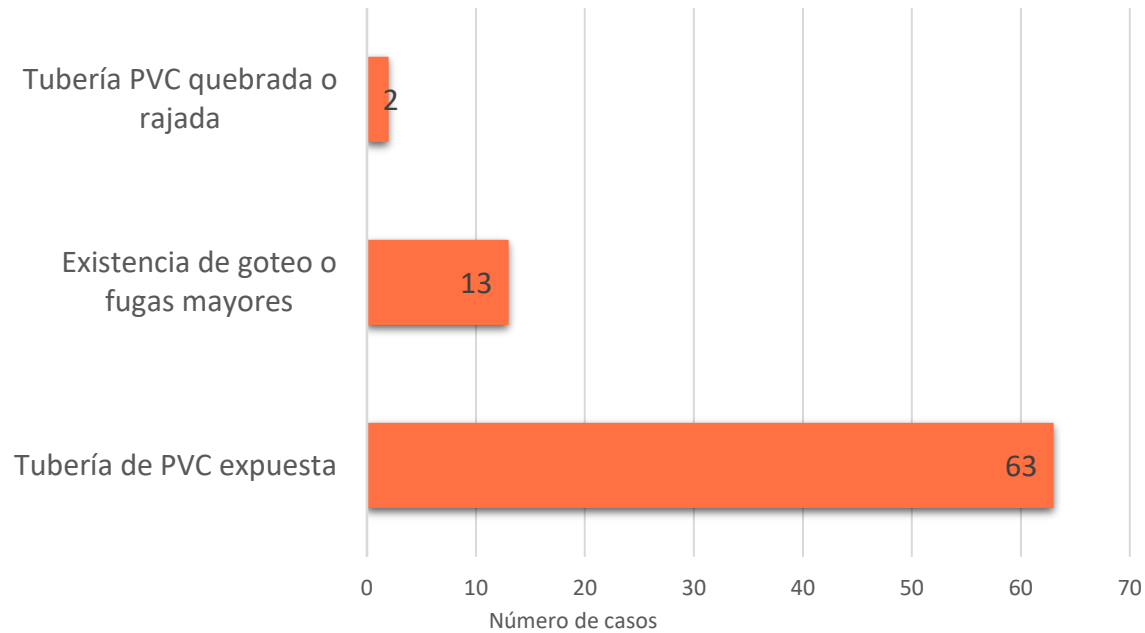


Problemas en tuberías

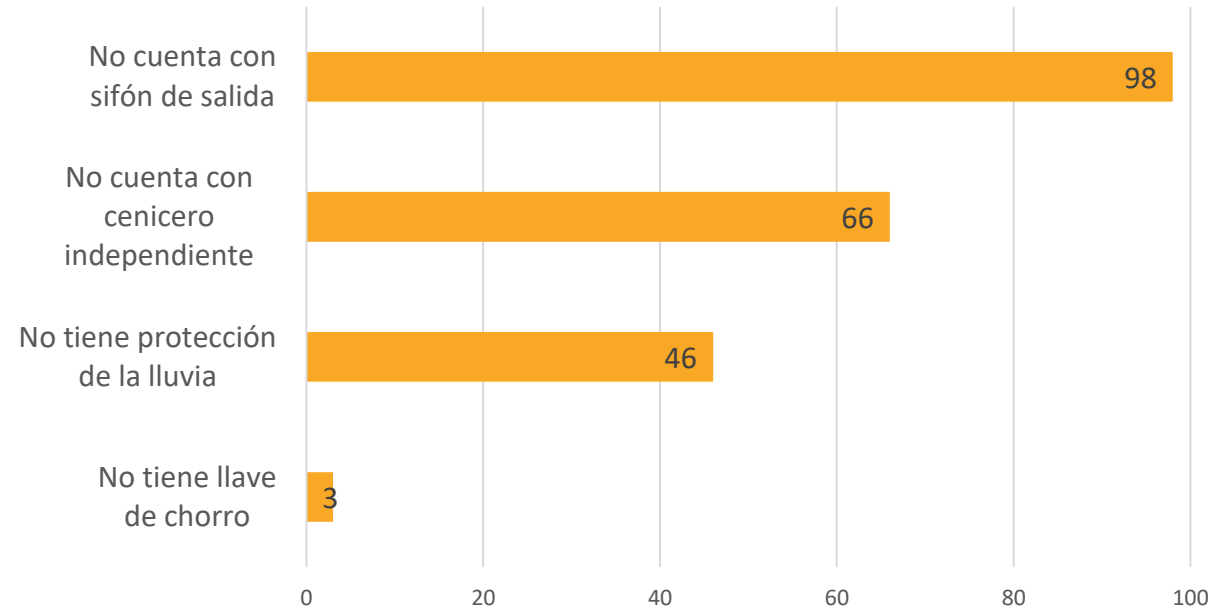
- El 35% de las viviendas tiene tubería PVC potable expuesta.

- El 54% de las pilas no tiene sifón.
- El 36,7% de las pilas no tiene cenicero independiente.

Tuberías



Problemas presentados en pila de lavado



Problemas en tuberías



Tubería expuesta

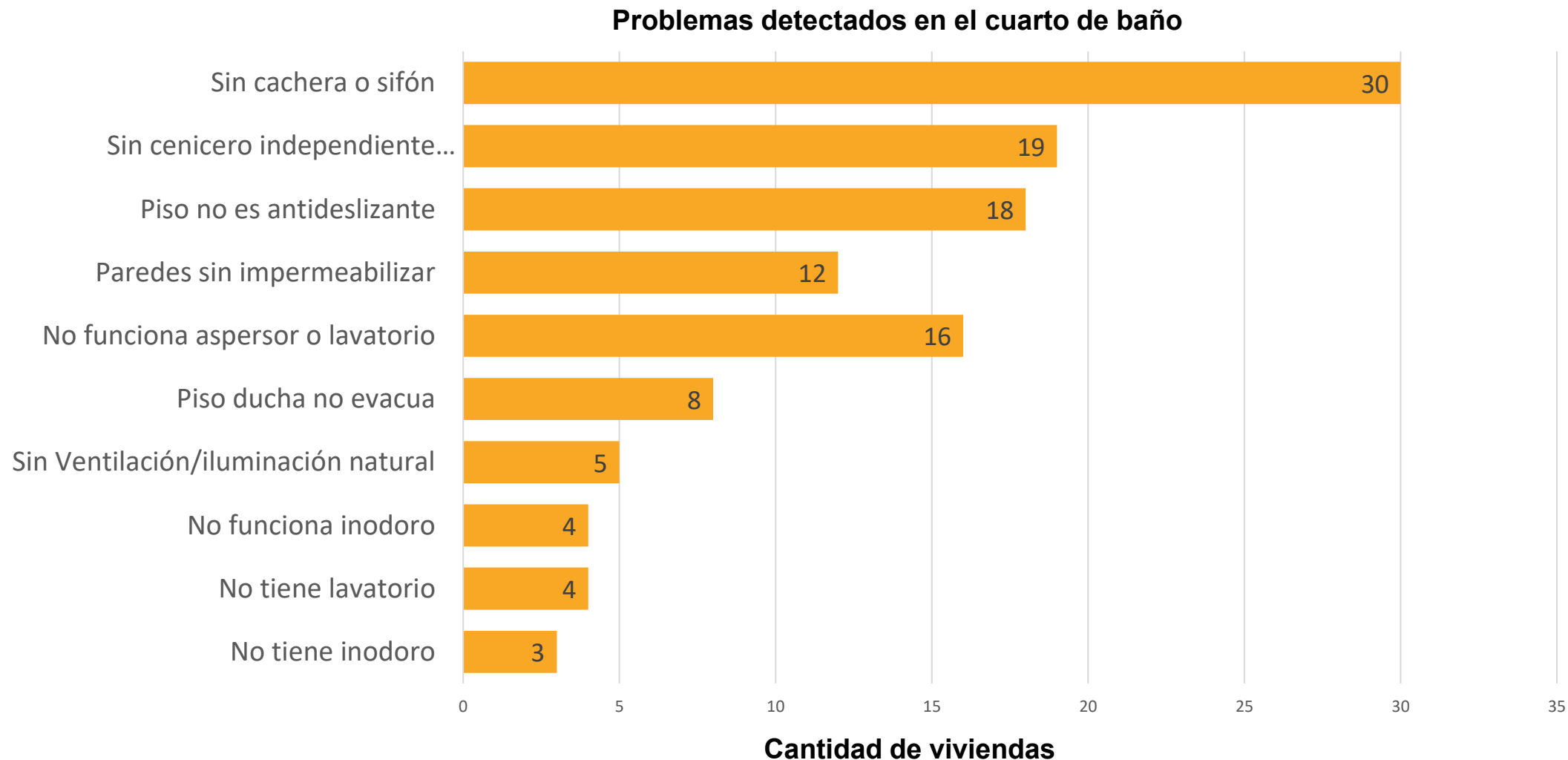


Tubería dañada

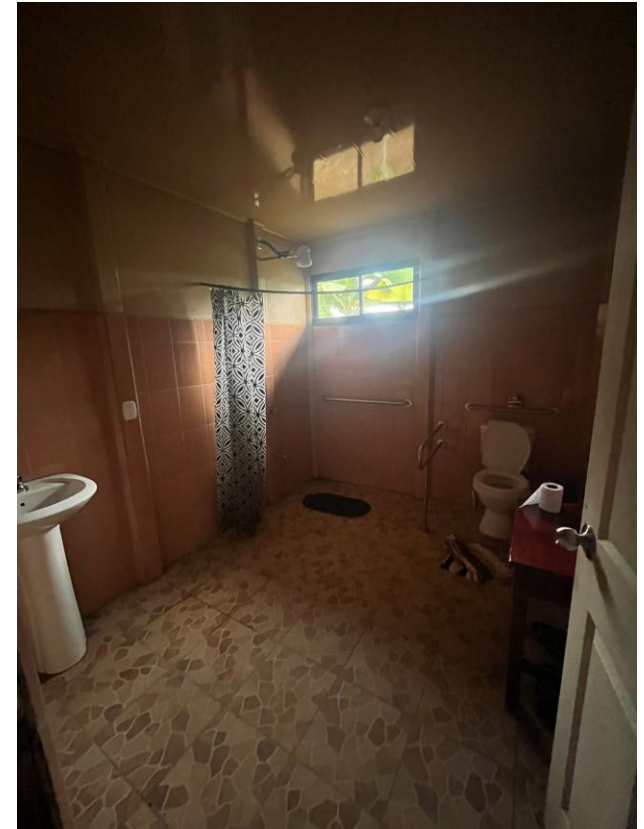
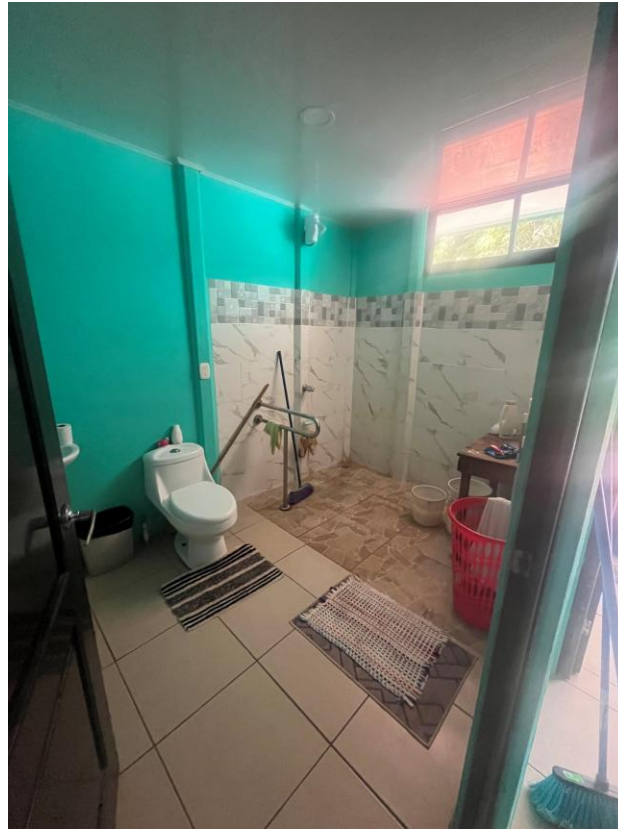
Problemas en sifones



Cuarto de baño



Servicios sanitarios adaptados



Problemas en baños



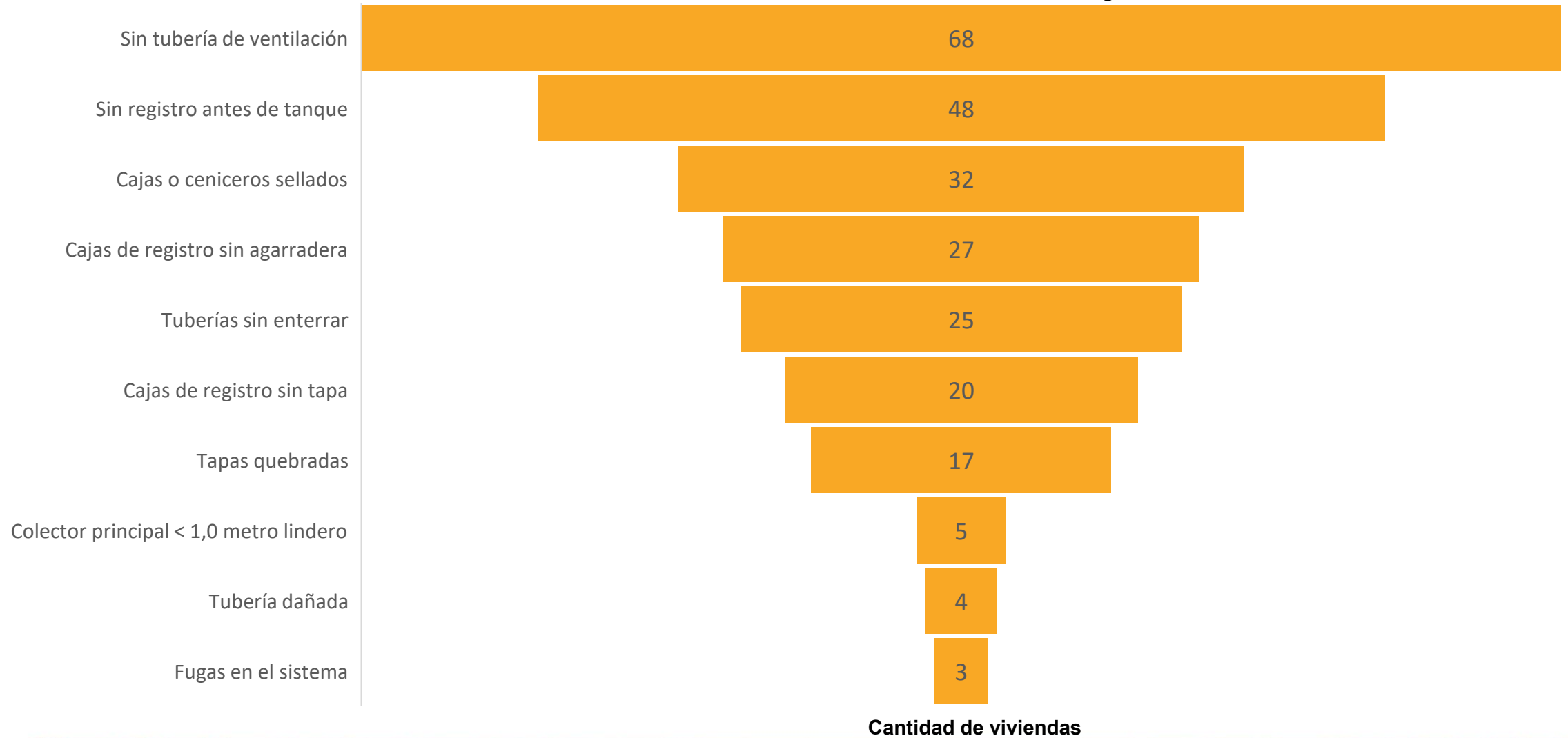
Paredes sin impermeabilizar



Óxido en manguera

Aguas residuales

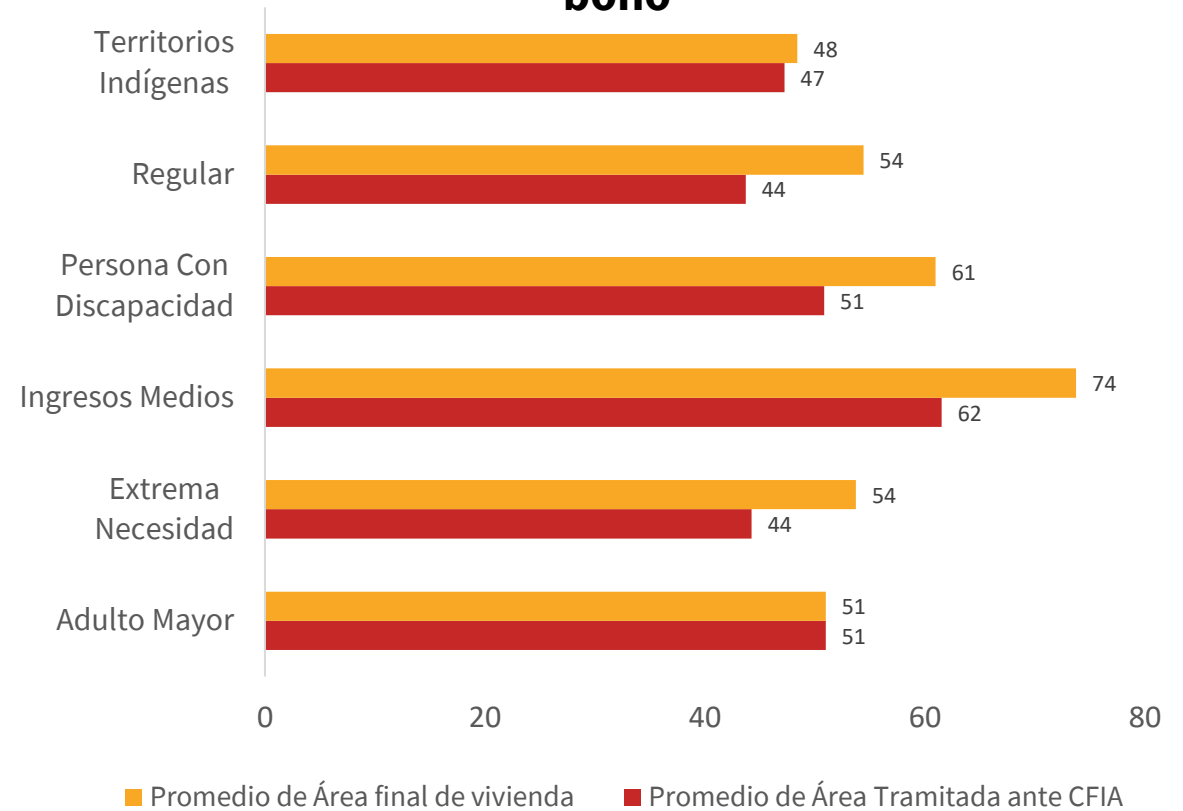
Problemas detectados con el sistema de aguas residuales



Área tramitada vs Área final

Rango m ²		Área construida								Total
		42-43	44-45	46-50	51-55	56-60	61-70	71-90	Más de 90	
Área tramitada	42-43	54	1	4	2	5	7	9	2	84
	44-45		15	1	1	2	3	2	2	26
	46-50			10			1	2	1	14
	51-55				7		2	1	1	11
	56-60					4		1		5
	61-70			1	1		2		2	6
	71-90							-		0
	Más de 90								2	2
Total		54	16	16	11	11	15	15	10	148

Área tramitada vs Área final según el tipo de bono



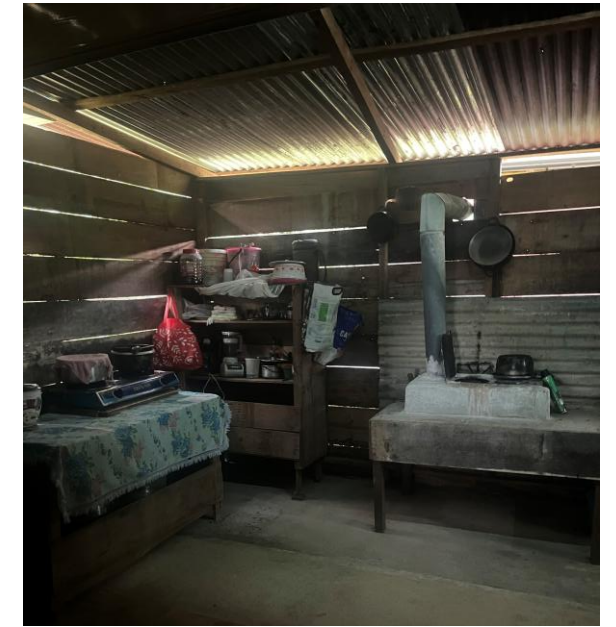
Ampliaciones observadas



Ampliaciones
posteriores



Cocina

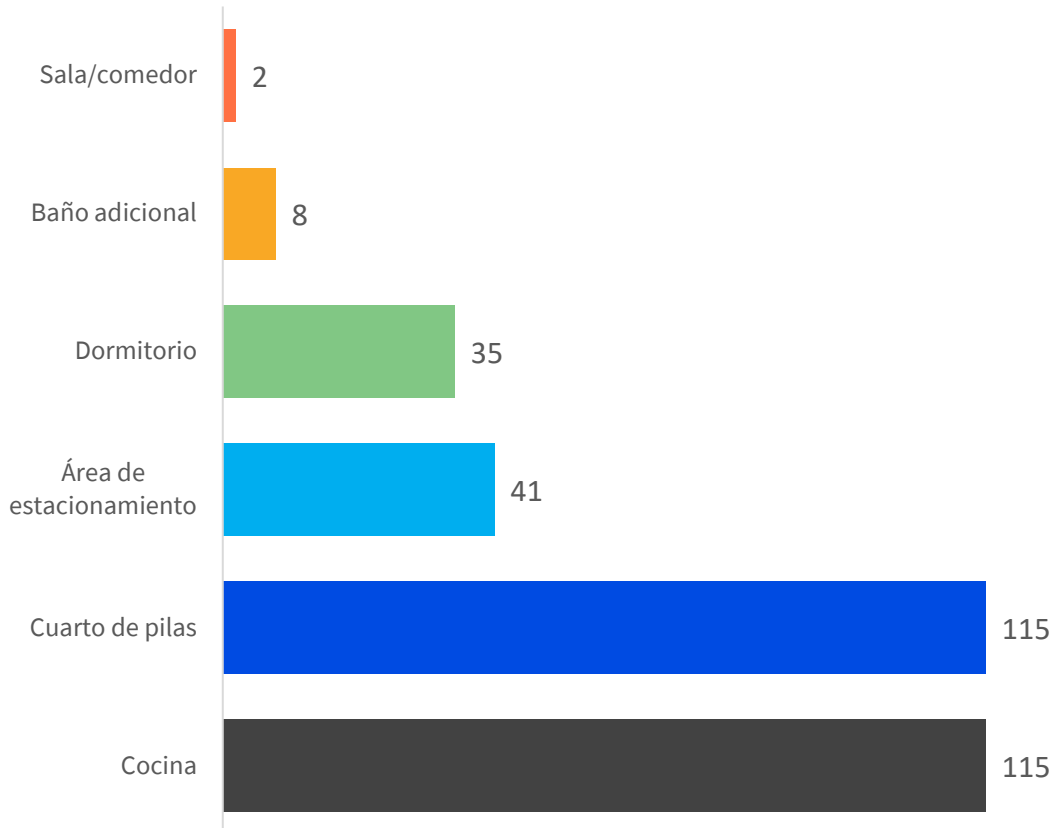


Frontal

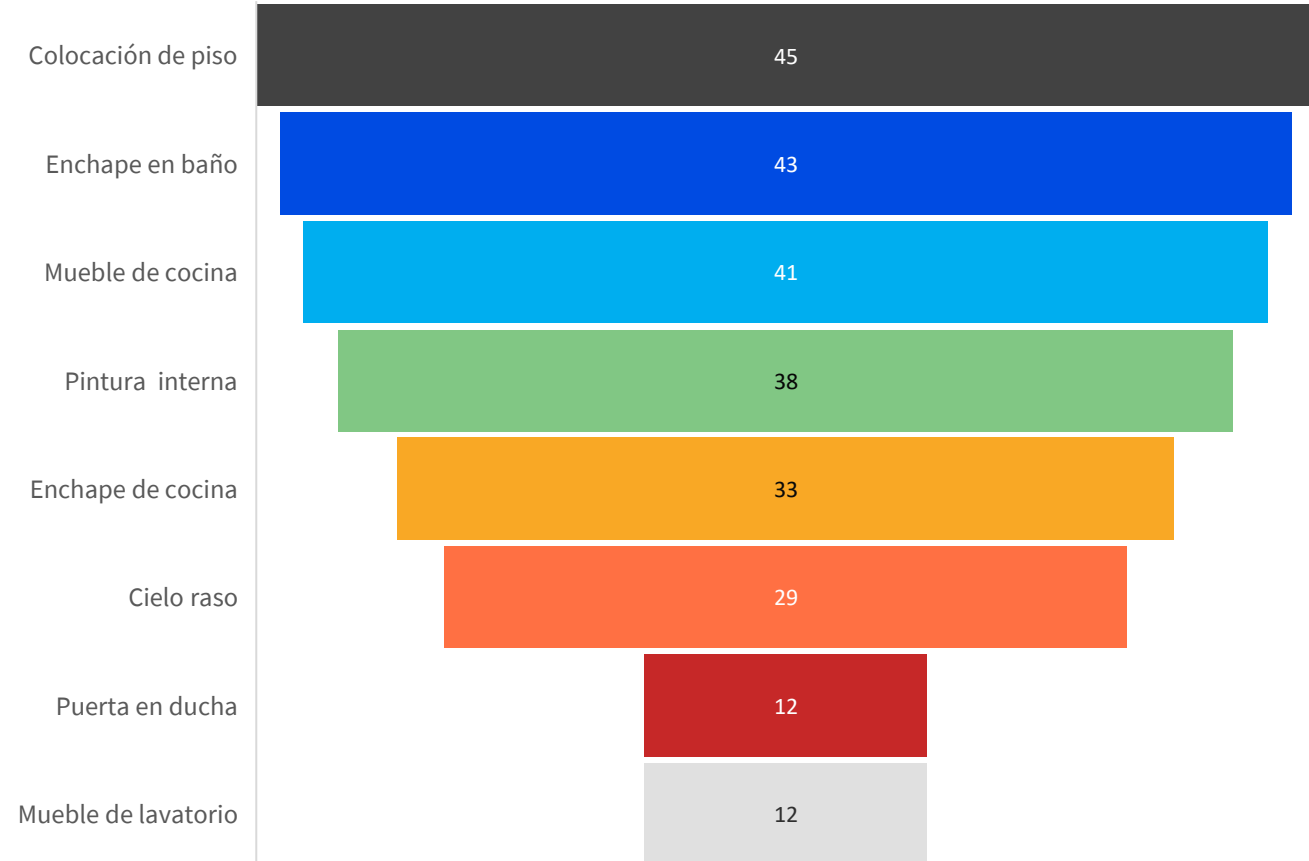


Ampliaciones más frecuentes

Uso de ampliación de vivienda



Mejora de acabados de vivienda



Bono crédito con mayor nivel de acabados



Otros Diseños



Tanques GLP



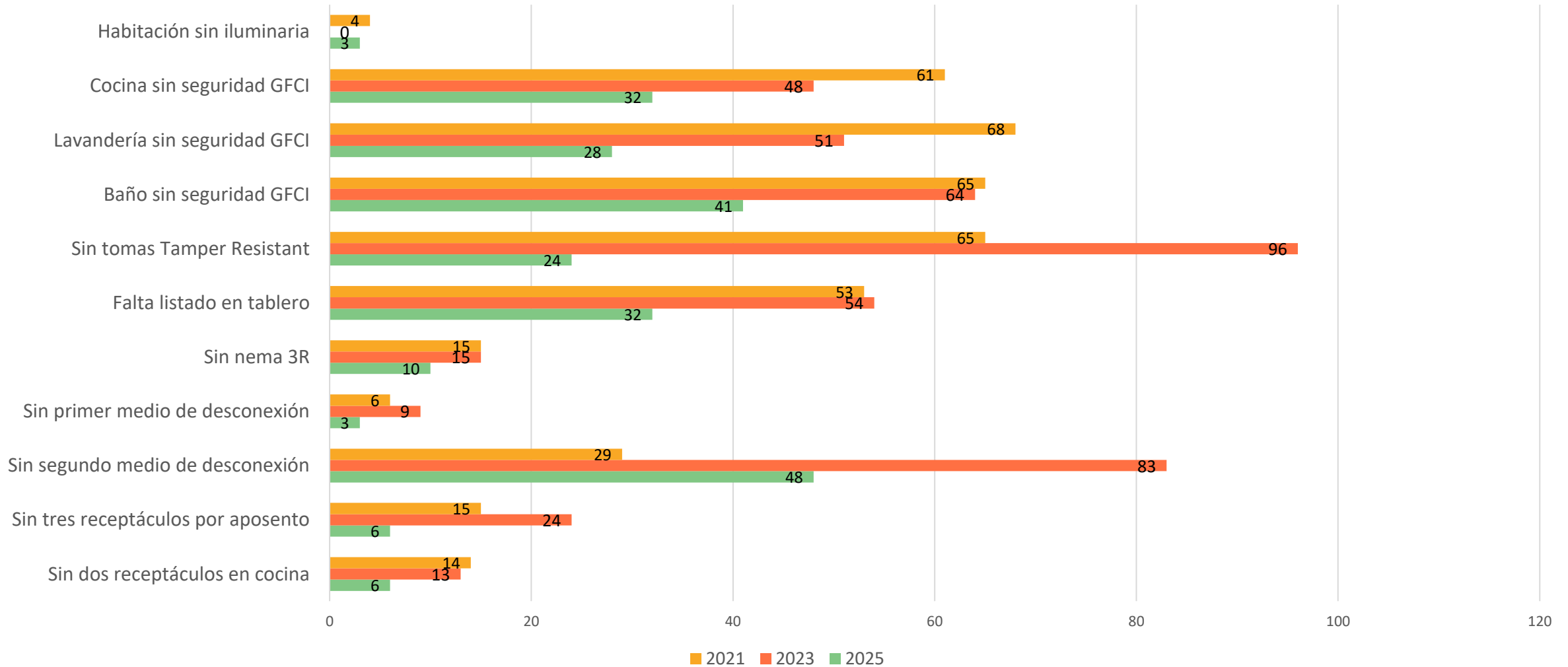
Vivienda en deslizamiento





SISTEMA ELÉCTRICO

Evolución de fallas eléctricas encontradas en viviendas



Faltantes eléctricos

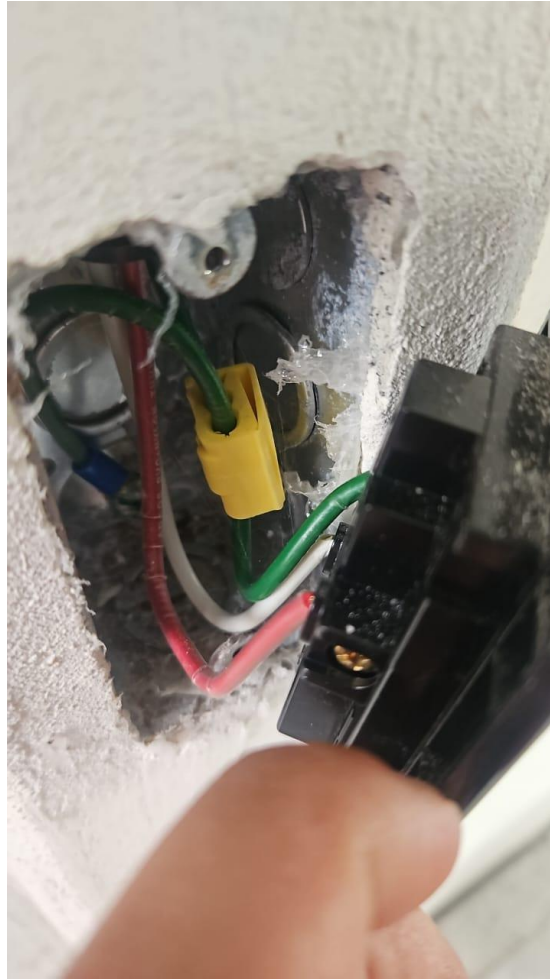
- 14% no tienen tomacorrientes con protección para niños.
- 37% de las viviendas no tiene un registro para la varilla copperweld.
- 2% no tiene un medio de desconexión apropiado.
- 17% no usa cajas certificadas.

Acometida sin cambiar

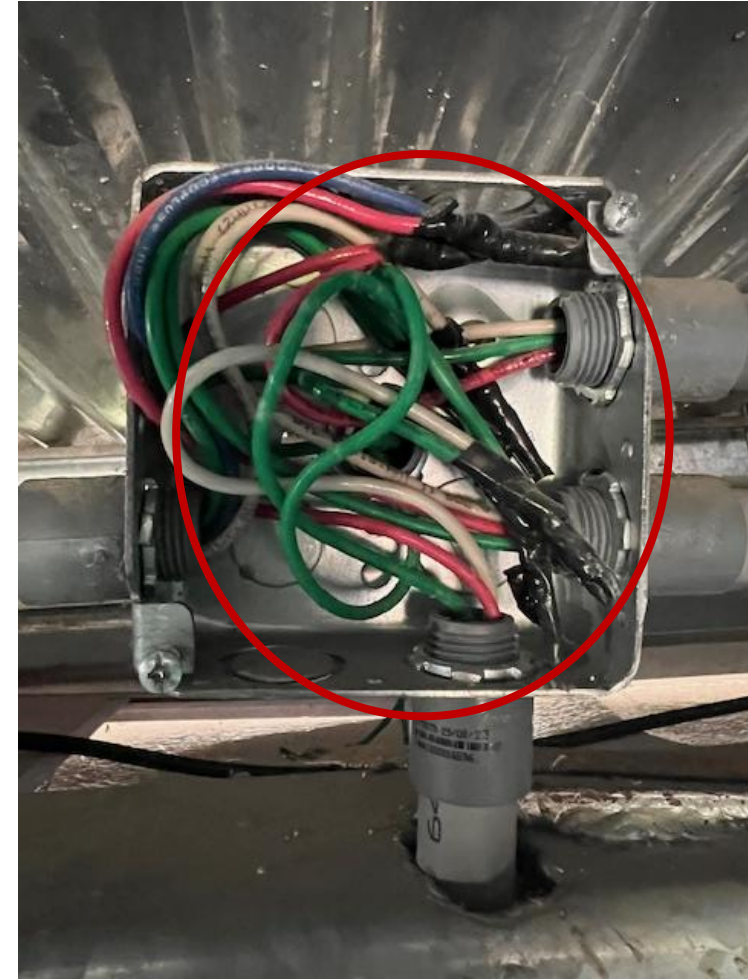




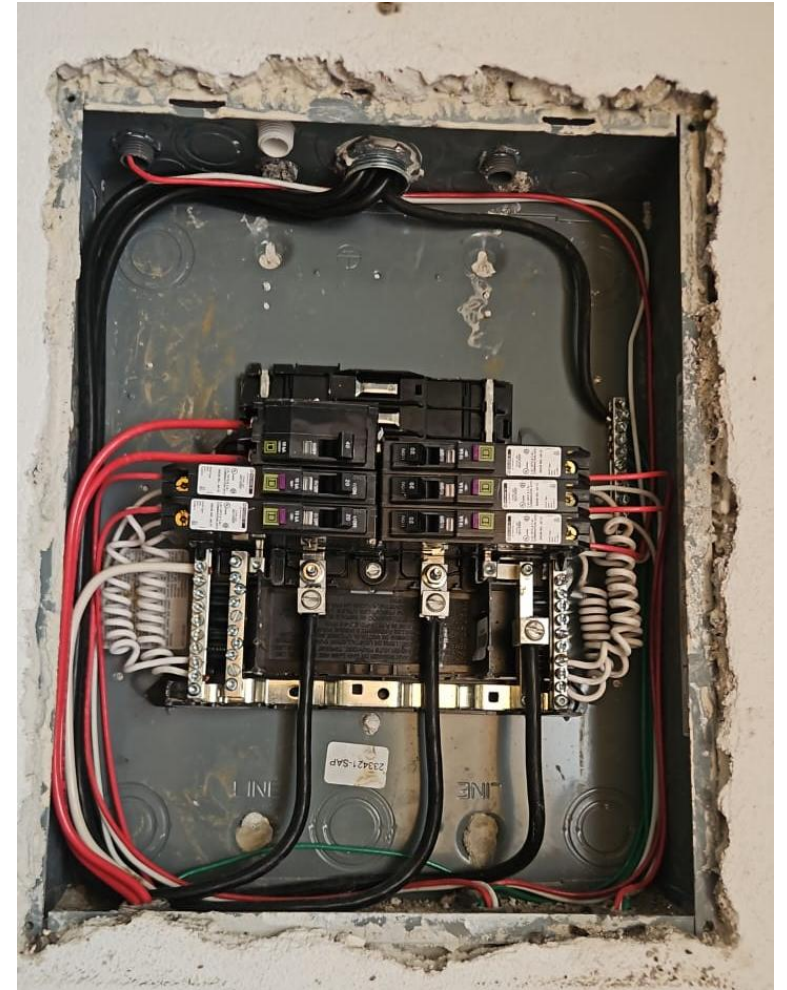
Acometida



Tomacorriente



Uso de tape



Cajas de breakers



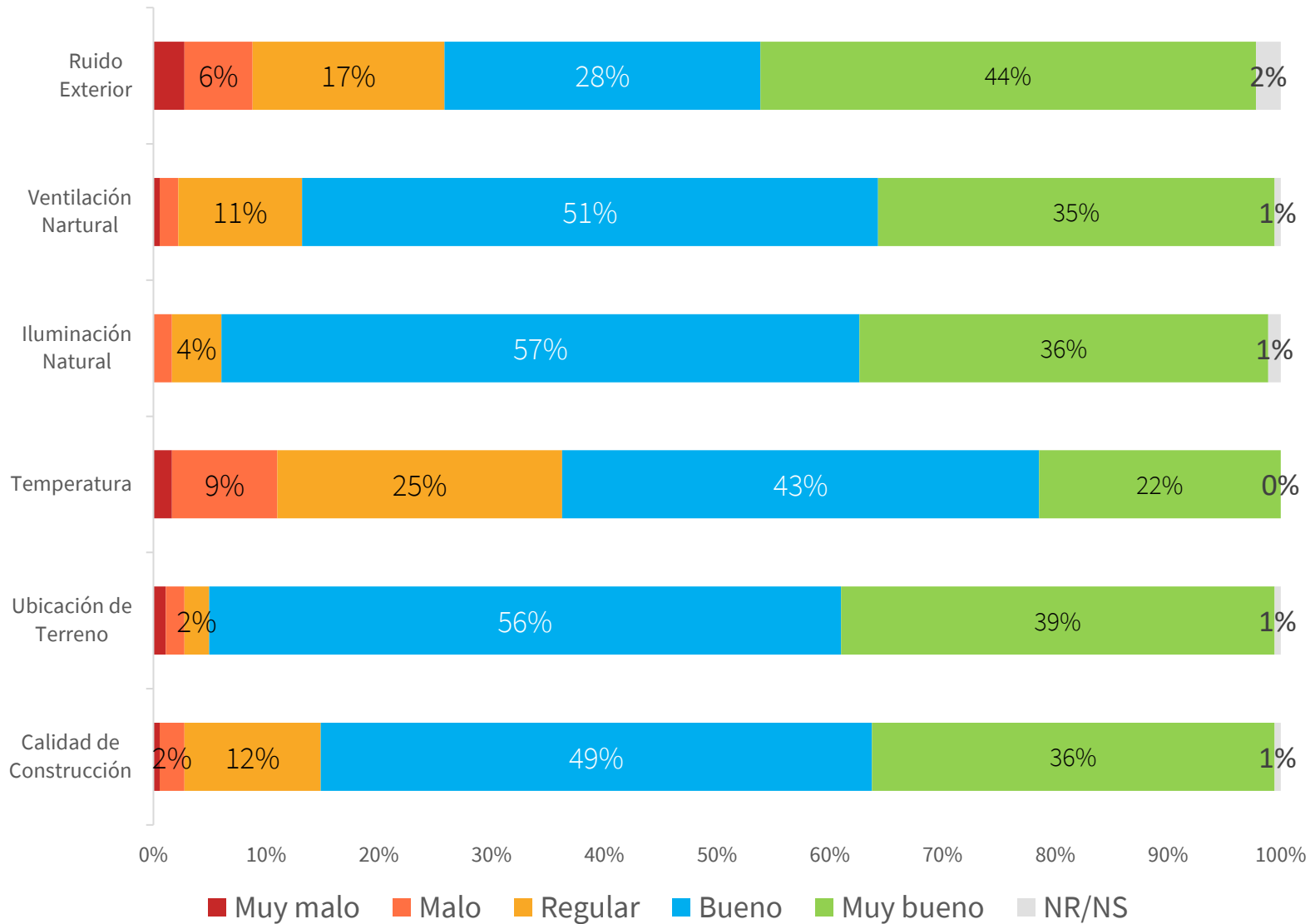
Tomacorrientes



Sistema puesta a tierra

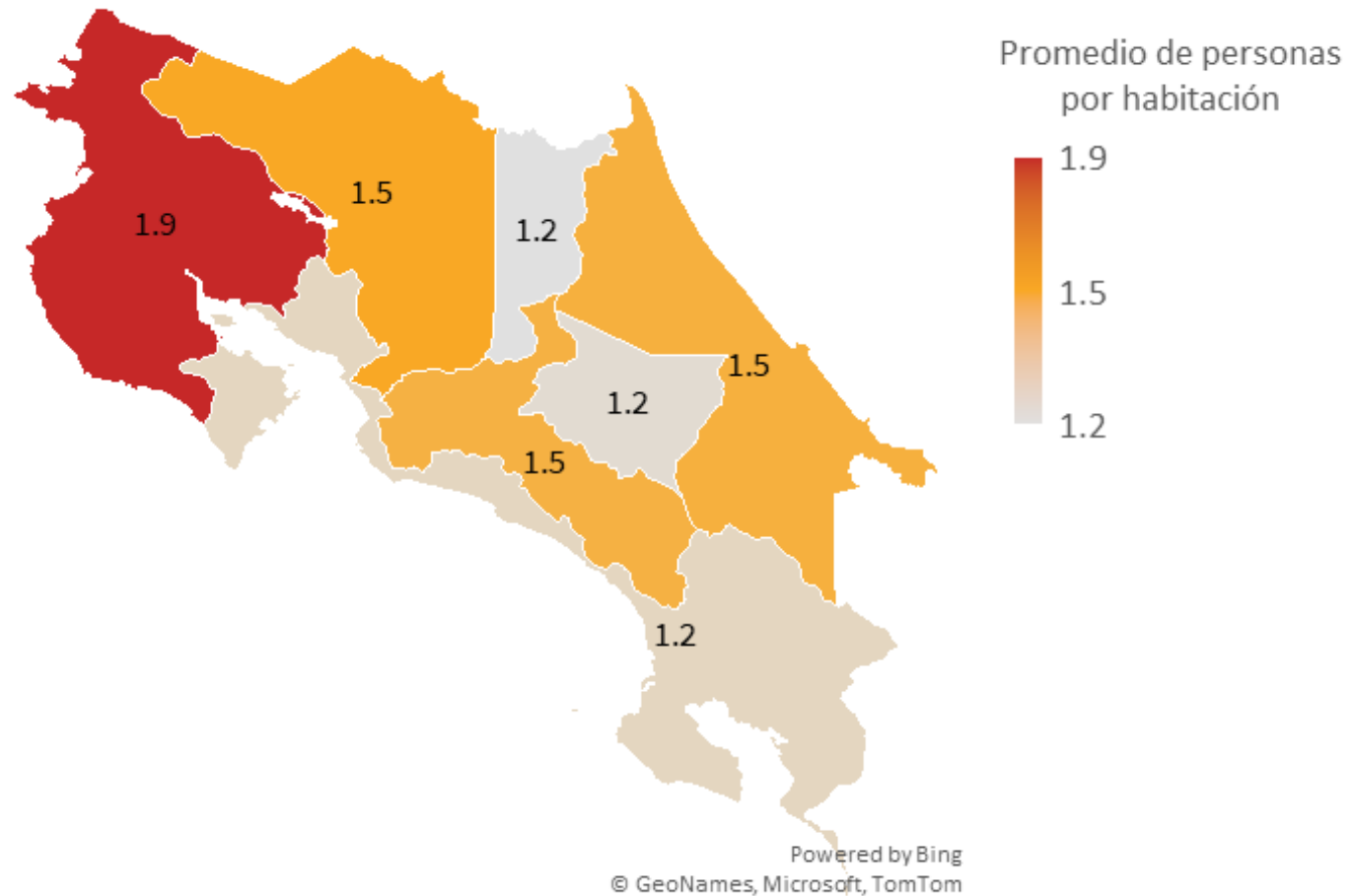


Análisis Social



Servicios y accesos públicos

Personas por dormitorio: 1,5 personas en promedio por cuarto





Salón de belleza

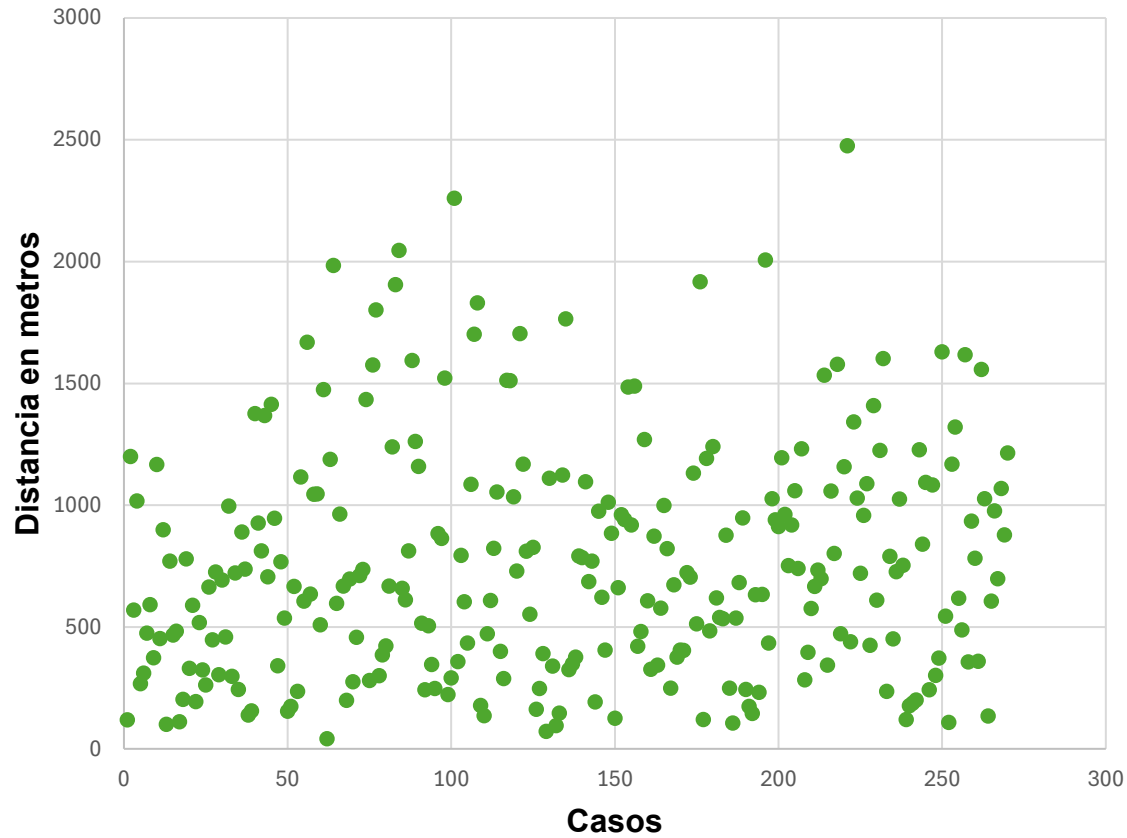


Teletrabajo

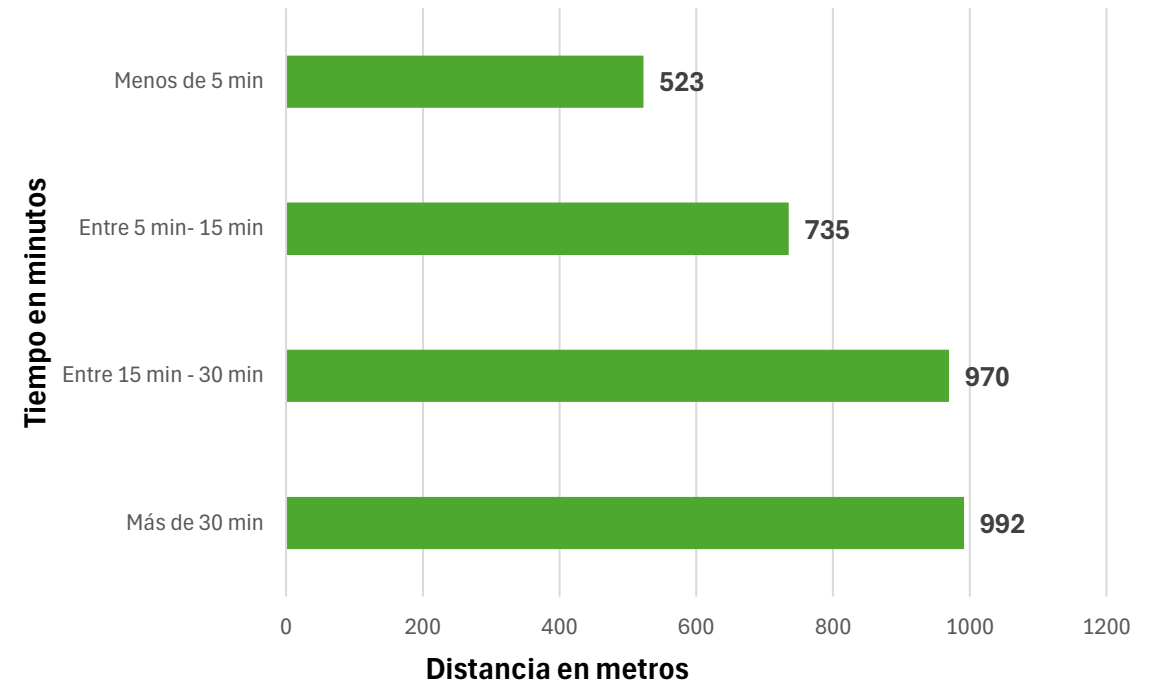
Viviendas como medio de desarrollo económico



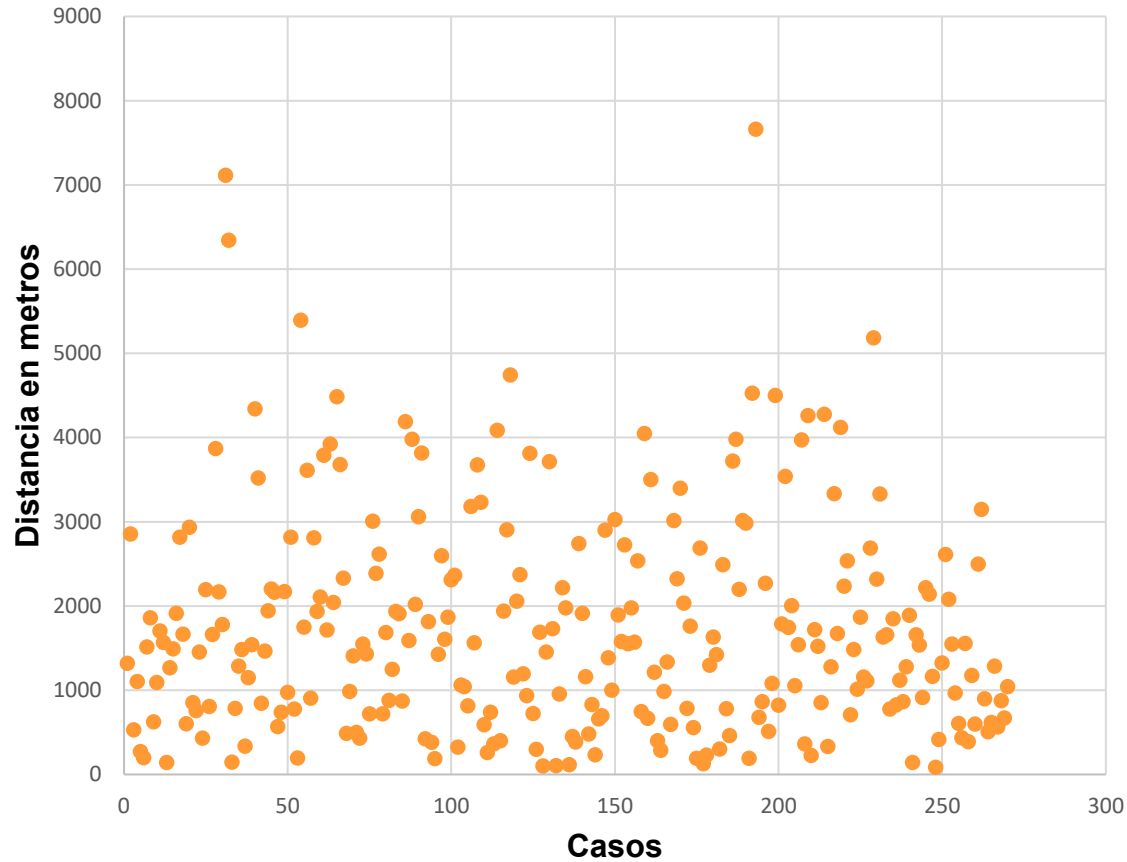
Análisis Distancia Centros Educativos (685 promedio)



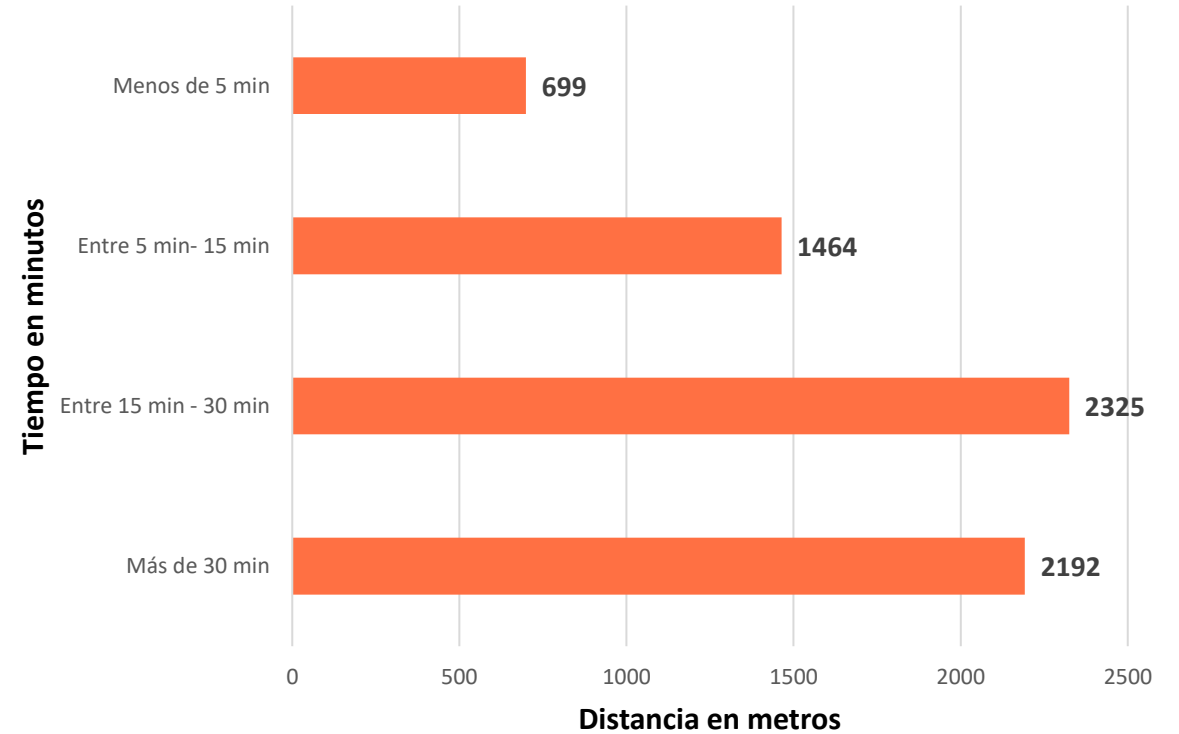
Distancia promedio y Percepción del tiempo para llegar al centro educativo



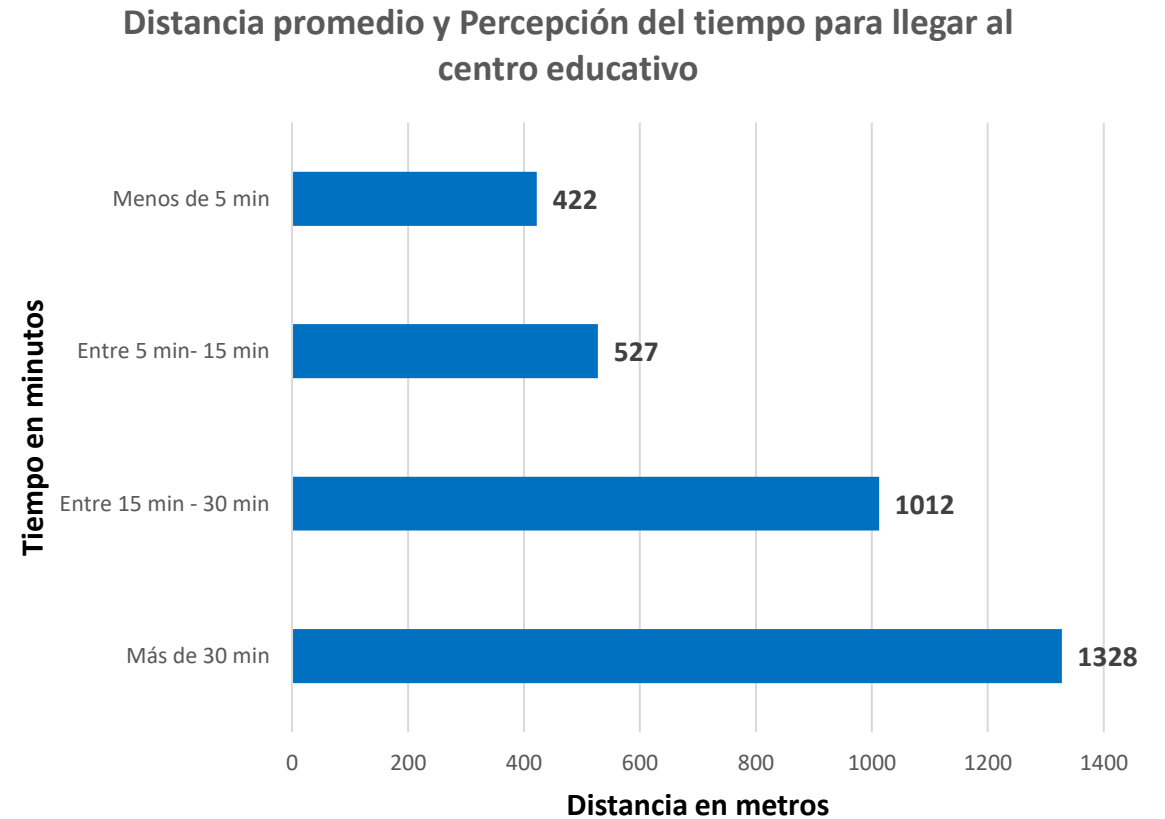
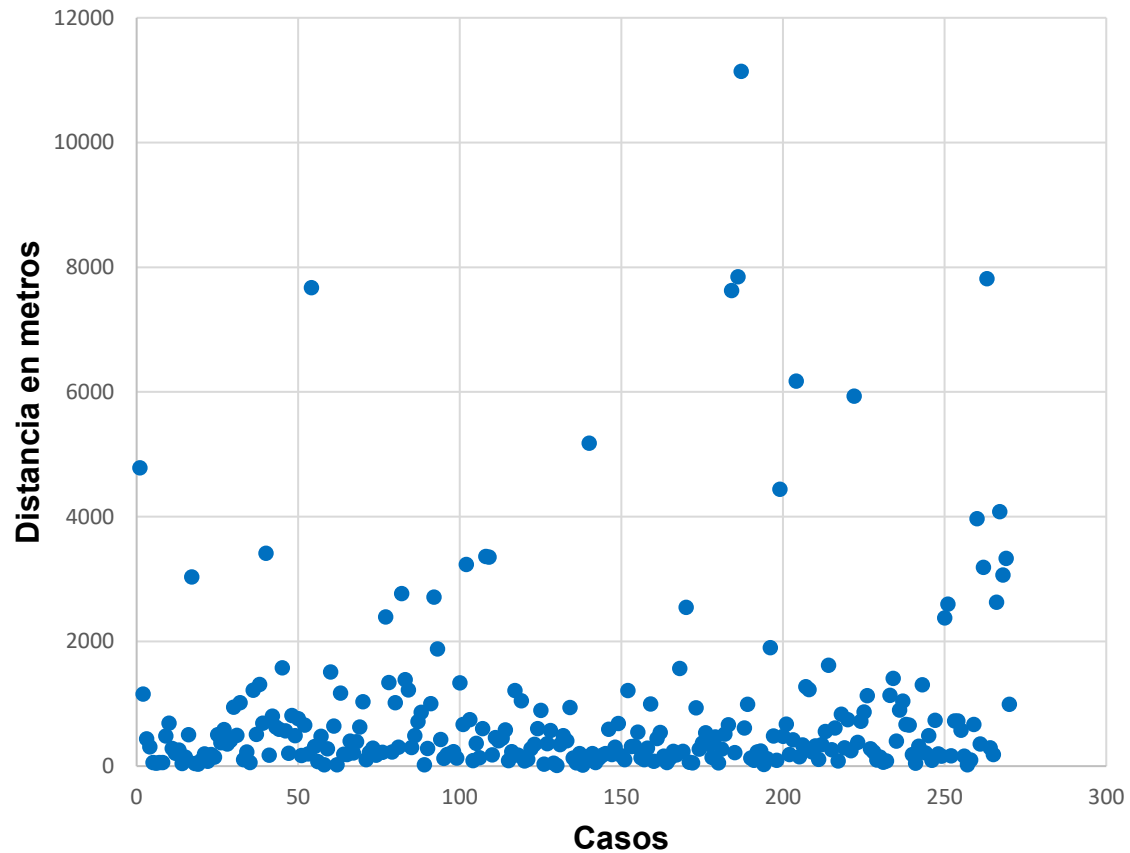
Análisis Distancia Centros de Salud (1 519 m promedio)



Distancia promedio y Percepción del tiempo para llegar al centro de salud



Análisis Distancia Paradas de Autobús (374 m promedio)





CONCLUSIONES

- A nivel general, las obras cumplen con la normativa nacional y se ajustan a los códigos técnicos.
- El 72% de las viviendas utiliza GLP (tanto para cocina como para secadora). De esas, el 89% mantienen el cilindro de gas dentro del inmueble.
- Existen brechas que requieren atención, especialmente en la etapa previa al inicio de obra. Por ejemplo: la ausencia o inconsistencia de elementos esenciales en los expedientes, permisos de construcción, firmas de profesionales responsables, número suficiente de visitas de fiscalización.

- En el 36% de las viviendas, la familia realizó cambios al sistema mecánico que afectan el funcionamiento; entre ellos: el desvío de aguas de ducha o fregadero hacia tuberías pluviales.
- Dos de cada tres viviendas tienen piso cerámico como acabado final; hace 12 años, la mayor cantidad era piso lujado con ocre.
- Los sistemas constructivos más comunes (56%) son: prefabricado y sistemas de mampostería , mientras que el uso de madera sigue limitado casi exclusivamente a territorios indígenas.

- La valoración de los servicios vinculados al espacio público y la movilidad cotidiana son bajos. Muchos hogares califican como regular o mala la disponibilidad de vías, transporte, aceras o infraestructura comunal.
- Es importante fortalecer la comunicación con los beneficiarios, mejorar el acompañamiento de las entidades autorizadas y promover políticas para reducir desigualdades territoriales en conectividad y servicios públicos.

- La mayoría de las viviendas se ubican a menos de 15 minutos de centros educativos, mientras en los **Centros en Salud**, casi una quinta parte de los beneficiarios tarda más de 30 minutos en acceder al centro de salud más cercano.
- En cuanto al **transporte público**, aproximadamente el 80% de los beneficiarios cuenta con una parada de autobús a 500 metros de sus viviendas, Sin embargo, hay beneficiarios, especialmente en territorio indígena, que deben recorrer varios kilómetros y exceder los 30 minutos para acceder a una parada, evidencia que aún existen sectores de viviendas sociales con limitada integración al sistema de transporte.



RECOMENDACIONES

- Realizar acciones conjuntas entre el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), BAHNVI, Gobierno Central, CFIA y otras entidades relacionadas, para establecer soluciones constructivas típicas, que permitan a los hogares reubicar de forma segura los cilindros de gas LP.
- Recordarle a la población las medidas de seguridad relacionadas con el uso de cilindros de gas.
- Las cajas de breakers deben tener espacios suficientes para que la familia pueda desarrollar una actividad económica en su vivienda.

- Se recomienda incluir cielo raso en aquellas viviendas que se encuentran a menos de 250 metros, sobre el nivel del mar.
- No aceptar el uso de mangueras flexibles como elemento de sifón en las salidas sanitarias de los muebles en la vivienda.
- A meses del cambio de gobierno, instamos a los futuros jerarcas a mantener activos los programas de vivienda de interés social, fortalecerlos e impulsar todas las acciones de mejora que correspondan.



PRESENTACIÓN:



XIII AUDITORÍA DE
Vivienda de
Interés Social

2025

