

## FE DE ERRATAS

### **Del informe: Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2017, elaborado y publicado por FUPROVI en el mes julio del año 2018**

Se consta que se detectaron las siguientes erratas u omisiones en el informe: Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2017, elaborado y publicado por FUPROVI en el mes julio del año 2018, las cuales se procede a subsanar a continuación:

1. En la página original N° 135, Capítulo 5, apartado 5.2.7 Valoración final: se cita una oración en el penúltimo párrafo que dice: “Además, se debe tener en cuenta que la creación de este impuesto es por un lapso de 10 años a partir de la publicación del reglamento a la Ley, lo cual aconteció en el año 2009”. Dicha oración se elimina y se incluye una nota al pie (N° 25) en la página 136 del actual documento que dice: “Originalmente la Ley 8683 del “Impuesto a las casas de lujo” establecía una vigencia de 10 años para esta. No obstante, por Ley 8981, del 25 de agosto del 2011 se derogó el artículo 19 de la Ley 8683 de manera tal que esta no tiene un plazo de vencimiento”.



Fundación Promotora de Vivienda

## *Informe Nacional:*

“Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano  
en Costa Rica 2017”

**JULIO 2018**

Fotografía cortesía de:  
**SEMILLAS**



Fundación Promotora de Vivienda



Fotografía cortesía de:  
**SEMILLAS**

**Situación de la Vivienda y Desarrollo  
Urbano en Costa Rica, 2017**

**Elaboración**

Franklin Solano Castro

Jairo Aguilar Arias

**Colaboradores**

Asociación Semillas

Daniela Calderón Monge

**Revisión**

Minor Rodríguez Rojas

Carmen González Altamirano

Manuel Morales Alpízar

Fundación Promotora de Vivienda  
(FUPROVI)

Unidad de Investigación (UNIN)

Julio 2017

**Diseño de Portada**

Agencia Digital Pixel

Asociación Semillas



[www.fuprovi.org](http://www.fuprovi.org)

Derechos reservados FUPROVI

## Contenido

Presentación.....	12
Siglas y Acrónimos.....	14
CAPÍTULO 1. Entorno económico 2017 .....	16
CAPÍTULO 2. Indicadores de vivienda .....	29
2.1 Indicadores de vivienda.....	29
2.2 Estadísticas de la construcción .....	32
2.3 Bonos Familiares de Vivienda .....	51
CAPÍTULO 3. Emergencias y Vivienda.....	56
CAPÍTULO 4. Espacios Públicos en Costa Rica .....	72
4.1 Presentación.....	72
4.2 Espacio Público en la GAM: .....	74
4.2.1 Instrumentos recientes .....	74
4.2.2 GAM, municipalidades y espacio público .....	77
4.2.2.1 Presupuesto para Espacio público vs. Presupuesto Total: .....	86
4.2.2.1.1 Presupuesto per Cápita: .....	92
4.2.2.2 Espacio público, Índice de Gestión Municipal 2016 e IDS .....	94
4.2.2.3 Estudio de caso, Tibás.....	97
4.3 Conclusiones y recomendaciones.....	112
4.3.1 Conclusiones .....	112
4.3.2 Recomendaciones.....	113
CAPÍTULO 5. Balance de la Administración Solís Rivera 2014 – 2017.....	115
5.1 Revisión de las metas sectoriales 2015 – 2018.....	115
5.2 Recuento de la Normativa aprobada durante la Administración Solís Rivera (mayo 2014 – marzo 2018) .....	127
5.2.1 Planes reguladores.....	127
5.2.2 Bonos Familiares de Vivienda .....	129
5.2.3 Donación de terrenos públicos .....	132

5.2.4	Aspectos de infraestructura .....	132
5.2.5	Aspectos de financiamiento .....	134
5.2.6	Aspectos administrativos .....	135
5.2.7	Valoración final .....	136
Anexo 1. Aspectos metodológicos sobre el Déficit Habitacional .....		138
Anexo 2. Guía del MIVAH para los afectados por una emergencia. ....		141
Anexo 3. Listado de cantones por código y región .....		143
Anexo 4. Listado de programas para espacio público del total de programas del presupuesto municipal de San José durante el año 2017.....		145
Anexo 5. Resumen Proyectos Art. 59 con bono colectivo 2007 – 2018 .....		146
Anexo 6. Listado de distritos, Proyectos Art. 59 2014 – 2017 y distritos Puente de Desarrollo.....		149
Anexo 7. Principales cambios en la normativa del sector vivienda, urbanismo y otros.....		153
Bibliografía.....		155

## Índice de Tablas

Tabla 1.1. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones colones, y porcentaje por año, 2013 - 2017....	24
Tabla 1.2. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de dólares, y porcentaje por año, 2013 - 2017 .....	26
Tabla 2.1. Indicadores del déficit de vivienda, ENAHO 2010 – 2017 .....	31
Tabla 2.2. Cantidad de viviendas, área total y área promedio por vivienda según la fuente de financiamiento en Costa Rica, período 2013 - 2017.....	42
Tabla 2.3. Cantidad de viviendas, valor de las obras, área total y área promedio por vivienda según la fuente de financiamiento en Costa Rica, año 2017 .....	45
Tabla 2.4. Cantidad de viviendas construidas por tipo de vivienda e inversión en millones de colones por cantón, 2017 .....	48
Tabla 2.5. Bonos por modalidad de presupuesto, 2013 - 2017.....	51
Tabla 2.6. Colocación de bonos diferidos, 2013 - 2017 .....	53
Tabla 2.7. Bonos por propósito, 2013 - 2017 .....	54
Tabla 3.1. Resumen de viviendas afectadas por emergencias según cantón entre el 2010 y el 2017.....	59
Tabla 3.2. Combinación de los datos del MIVAH y de Bomberos, según cantón, sobre las viviendas afectadas por emergencias e incendios entre el 2010 y el 2017 .....	60
Tabla 3.3. Cálculo de recursos para atención en vivienda por emergencias .....	70
Tabla 4.1. Presupuesto para espacio público por cantón de la GAM, en millones de colones, 2013 - 2017.....	80
Tabla 4.2. Presupuesto ejecutado en programas de espacio público por cantón de la GAM, 2013 – 2017 (en millones de colones).....	83
Tabla 4.3 Relación Presupuesto en Espacio Público vs. Presupuesto Total por cantón de la GAM, 2013 – 2017 (en millones de colones).....	87
Tabla 4.4. Relación presupuesto municipal y ejecutado de EP por cantón de la GAM, 2013 – 2017 (en millones de colones).....	89
Tabla 4.5. Cantidad de colones presupuestados por habitante para espacio público en los cantones de la GAM, 2013 - 2017 .....	92
Tabla 4.6. Cantidad de colones ejecutados anualmente por habitante para espacio público en los cantones de la GAM, 2013 - 2017.....	93

Tabla 4.7. Tabla comparativa de datos del cantón Tibás .....	101
Tabla 4.8. Datos comparativos de Espacios Públicos de los distritos del Cantón Tibás por Tipología de EP .....	104
Tabla 5.1. Bonos por estrato, 2013 – 2017 .....	117
Tabla 5.2. Resumen de los bonos colectivos 2015 – 2018 .....	121
Tabla 5.3. Proyectos Art. 59 y distritos prioritarios Puente al Desarrollo .....	125

## Índice de Gráficos

Gráfico 1.1. Variación interanual de la inflación, 2017 .....	16
Gráfico 1.2. inflación acumulada a diciembre, 2013 - 2017.....	17
Gráfico 1.3. Inflación anual del IV Trimestre de cada período, según el tipo de obra de construcción .....	17
Gráfico 1.4. Promedio mensual de la Tasa Básica Pasiva, 2017 .....	18
Gráfico 1.5. Promedio anual por año de la Tasa Básica Pasiva, 2013 – 2017.....	19
Gráfico 1.6. Promedio mensual de la Tasa de Interés en colones, 2017 .....	20
Gráfico 1.7. Promedio mensual de la Tasa de Interés en dólares, 2017 .....	20
Gráfico 1.8. Promedio anual de las tasas de interés por año, 2013 - 2017.....	21
Gráfico 1.9. Promedio mensual del tipo de cambio de dólar, 2017 .....	22
Gráfico 1.10. Variación anual del tipo de cambio del dólar al 31 de diciembre de cada período, 2013 - 2017 .....	23
Gráfico 1.11. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de colones, y porcentaje por año, 2013 – 2017.. .....	24
Gráfico 1.12. Colocación total de créditos del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de colones, y tasa de variación por año, 2013 - 2017 .....	25
Gráfico 1.13. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de dólares, y porcentaje por año, 2013 – 2017.. .....	26
Gráfico 1.14. Colocación total de créditos en millones de dólares del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda, y tasa de variación por año, 2013 - 2017 .....	27



Gráfico 1.15. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de colones y millones de dólares, 2013 - 2017 .....	28
Gráfico 2.1. Déficit Habitacional Real y Déficit Cualitativo Real y sus componentes por año, según la ENAHO 2010 - 2017 .....	32
Gráfico 2.2. Cantidad de viviendas construidas según destino de la obra, 2013 - 2017 .....	34
Gráfico 2.3. Área (m <sup>2</sup> ) de construcción de viviendas según destino de la obra, 2013 - 2017 .....	35
Gráfico 2.4. Cantidad de viviendas construidas y área (m <sup>2</sup> ) promedio por vivienda por cantón, Costa Rica 2016 - 2017 .....	37
Gráfico 2.5. Metros cuadrados de construcción tramitados por tipo de obra en Costa Rica, 2013 - 2017 .....	38
Gráfico 2.6. Porcentaje de metros cuadrados de construcción tramitados por tipo de obra con respecto al total de metros por año en Costa Rica, 2013 - 2017 .....	39
Gráfico 2.7. Porcentaje de viviendas por fuente de financiamiento identificada, por cantón en Costa Rica, período 2013 - 2017 .....	42
Gráfico 2.8. Porcentaje de viviendas construidas por fuente de financiamiento conocida e ignorada, por cantón en Costa Rica, período 2013 - 2017 .....	43
Gráfico 2.9. Cantidad de viviendas construidas por tipo de vivienda e inversión según cantón, 2017 .....	49
Gráfico 2.10. Bonos por modalidad de presupuesto, 2013 - 2017 .....	52
Gráfico 2.11. Bono Familiar de Vivienda y viviendas construidas (incluye los bonos), 2013 - 2017 .....	55
Gráfico 3.1. Cantidad de viviendas afectadas por año según el cantón. Cantones con más de 100 viviendas afectadas por un evento declarado emergencia, Costa Rica 2010 - 2017 .....	58
Gráfico 3.2. Cantidad de viviendas que requieren de reconstrucción según la emergencia registrada por año. Costa Rica, 2010 - 2017 .....	61
Gráfico 3.3. Cantidad de viviendas que requieren de reparación por año, según el cantón. Cantones con más de 20 viviendas que requieren de reparación por afectación de una emergencia, 2010 - 2017 .....	62
Gráfico 3.4. Cantidad de hogares que requieren traslado por año, según el cantón. 15 cantones con más cantidad de hogares que requieren traslado por una emergencia, 2010 - 2017 .....	63

Gráfico 3.5. 15 cantones con mayor cantidad de hogares y viviendas afectados por una emergencia, y condición de las recomendaciones, 2010 - 2017 .....	64
Gráfico 3.6. Número de reportes de incendios en viviendas por cantón, 2013 - 2017 .....	66
Gráfico 3.7. Número de reportes de incendios en viviendas por tipo de causa agrupada, 2013 - 2017 .....	67
Gráfico 4.1. Comparación de presupuesto en espacios públicos entre municipalidades de la GAM, TCAC y % acumulado, 2013-2017 (millones de colones).....	82
Gráfico 4.2. Relación de lo ejecutado anualmente en programas para espacios públicos por cantón de la GAM, 2013 – 2017.....	84
Gráfico 4.3. Relación entre lo presupuestado - ejecutado y el % de subejecución anual en programas para espacios públicos entre municipalidades de la GAM, 2013 - 2017 .....	85
Gráfico 4.4. Relación Presupuesto en Espacio Público vs. Presupuesto Total por cantón de la GAM, 2013 – 2017.....	88
Gráfico 4.5. Presupuesto total municipal y ejecutado de EP y porcentaje de presupuesto ejecutado de EP con respecto al presupuesto total municipal por cantón de la GAM, Costa Rica 2013-2017 .....	90
Gráfico 4.6. Ejecución per cápita en colones por cantón de la GAM, 2013 - 2017	94
Gráfico 4.7. Promedio de colones per cápita ejecutados por cantón entre 2013 - 2017, y relación con el IDS cantonal .....	97
Gráfico 4.8. Metros cuadrados de espacio público total y de espacio público efectivo por habitante de los distritos del cantón Tibás .....	102
Gráfico 4.9. Porcentaje de espacios públicos, habitantes y porcentaje de m <sup>2</sup> de espacios públicos por distrito del cantón Tibás .....	103
Gráfico 4.10. Porcentaje de área (m <sup>2</sup> ) por tipología de Espacios Públicos según distrito del cantón Tibás .....	104

## Índice de Ilustraciones

Ilustración 4.1. Resumen de calificaciones promedio por área del Índice de Gestión Municipal 2016. ....	96
Ilustración 4.2. Categorización de los espacios públicos según su aprovechamiento	

y su escala de influencia .....	100
Ilustración 4.3. Evidencia: parque ubicado en Manolo Rodríguez. Invadido. ....	110
Ilustración 4.4. Evidencia de las condiciones de los EP de Colima.....	111

### Índice de Mapas

Mapa 2.1. Porcentaje de viviendas populares por cantón, Costa Rica 2017 .....	50
Mapa 3.1. Viviendas afectadas, según región, por una emergencia e incendios, y porcentaje de viviendas afectadas respecto a la VIO según cantón, Costa Rica 2010 - 2017 .....	68
Mapa 4.1. Porcentaje de ejecución de presupuesto para Espacio Público en relación con el total de presupuesto ejecutado por cantón de la GAM, 2013 – 2017 .....	91
Mapa 4.2. Densidad de Espacios Públicos Efectivos Urbanos (800 m) y Vecinales (300 m) en el cantón Tibás.....	107
Mapa 4.3. Densidad (300 m) de Espacios Públicos Potenciales Por Definir en el cantón Tibás.....	108
Mapa 5.1. Cantidad de proyectos Art. 59 aprobados entre el 2014 y 2017 y ubicados en los distritos de Puente al Desarrollo, Costa Rica.....	126

## Presentación

La Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI, una vez más tiene el gusto de presentar un nuevo Informe sobre la situación del Sector Vivienda y el Desarrollo Urbano del país, en esta ocasión correspondiente al año 2017.

Este documento, al igual que sus antecesores, responde a un esfuerzo que realiza la Fundación por contribuir al conocimiento de la realidad nacional, en nuestro caso específico, en los temas relacionados con el campo de acción de la organización: vivienda, asentamientos humanos y urbanismo. En este Informe, en el Capítulo 1, se presenta un breve vistazo sobre algunos indicadores del ámbito económico, fundamentales para conocer el contexto del año 2017, tales como la inflación, las tasas de interés y el tipo de cambio.

El Capítulo 2 se enfoca en los indicadores de vivienda más representativos de la situación nacional. Con base en los datos de la ENAHO 2017, se describe la evolución del Déficit Habitacional a partir de sus diferentes componentes: Déficit Cuantitativo y Déficit Cualitativo, del 2017, respecto a los años anteriores. Este dato es polémico, ya que bajo la metodología oficial el cálculo del Déficit Habitacional se mantiene estable, no así con la metodología propuesta por la Fundación, que muestra otra tendencia. Otros temas de este capítulo son las estadísticas de construcción residencial que registra el INEC, estadísticas sobre metros de construcción residencial del CFIA, colocación de créditos para vivienda con datos del BCCR y colocación de bonos familiares de vivienda con información del BANHVI. Uno de los aportes novedosos de este capítulo es el análisis sobre las fuentes de financiamiento de las construcciones de vivienda nueva. Esta información es muy valiosa, desafortunadamente muy limitada, pero eso es fácil de subsanar.

Uno de los temas de mayor vigencia y no suficientemente estudiado en el país está relacionado con las emergencias nacionales y su impacto en el Sector Vivienda. En el Capítulo 3 se aborda este tema aprovechando información de los registros oficiales de las afectaciones por emergencias desde el 2010 hasta el 2017, se cuantifican, se analizan y se expresan espacialmente de manera tal que se puede tener una visión país del tipo y cantidad de afectaciones en el territorio. Información que se acompaña con datos sobre el costo de atención de las viviendas afectadas, ya sea de reparaciones, reconstrucciones o reubicaciones, así como de algunas reflexiones críticas sobre el registro de las viviendas afectadas y de la respuesta país ante estas situaciones.

En este Informe se introduce como tema especial el “espacio público”. ¿Por qué abordar el tema del espacio público?, porque es fundamental para el desarrollo urbano y para la calidad de vida, particularmente en ciudades poco planificadas, con

un crecimiento desordenado, sin respeto o consideración para sus habitantes (especialmente para los de menores ingresos), y para llamar la atención, sobre todo a las municipalidades, respecto a la importancia de este componente en el desarrollo urbano.

El Capítulo 4 está dedicado al abordaje de este tema enfrentando problemas conceptuales y operativos, ante los cuales se propone una definición que hiciera posible ahondar en él y que se ajustara al contexto nacional, particularmente a la GAM. El estudio es una propuesta metodológica para abordar el tema desde la perspectiva municipal, a partir de la información presupuestaria de los gobiernos locales y la registrada por la Contraloría General de la República. Se presenta además un estudio de caso, con mayor detalle de información y recopilación en campo.

Finalmente, en el Capítulo 5, de manera similar a como se hizo al final de la Administración Chinchilla (2010 – 2014), se realiza un recorrido por los aspectos más destacados de la Administración Solís, que recién termina su mandato (2014 – 2018). No es un balance del Ministerio, sino que lo que se busca es conocer los principales hitos, transformaciones, aportes, limitaciones y problemas que se han presentado en y para el Sector en el transcurso de estos cuatro años.

Nuestro agradecimiento a todas aquellas instituciones y personas que comparten la información, opinión, críticas y otros aportes para lograr este Informe, cuyo propósito, más que brindar respuestas, es generar cuestionamientos, promover espacios propositivos y fomentar acciones.

## Siglas y Acrónimos

ABC	Ahorro, Bono y Crédito (BFV)
Art.59	Artículo 59 de la Ley 7052.
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
BFV	Bonos Familiares de Vivienda
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CBA	Crédito Bono Aporte (BFV)
CCC	Cámara Costarricense de la Construcción
Censo 2011	X Censo Nacional de Población y VI de Vivienda 2011
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica
CGR	Contraloría General de la República
DCR	Déficit Cualitativo Real
DH	Déficit Habitacional
DHR	Déficit Habitacional Real
ENAHO	Encuesta Nacional de Hogares
EP	Espacio Público
EPE	Espacio Público Efectivo
EPP	Espacio Público Potencial
FN	Faltante Natural o Déficit Cuantitativo
FOSUVI	Fondo de Subsidios para la Vivienda
FUPROVI	Fundación Promotora de Vivienda
GAM	Gran Área Metropolitana
Ídem	Abreviatura de la palabra latina ibidem, 'en el mismo lugar'
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
IPC	Índice de Precios al Consumidor
ITCR	Instituto Tecnológico de Costa Rica

MIDEPLAN	Ministerio de Planificación y Política Económica
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transportes
Plan GAM	Plan de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana
PLANOT	Plan Nacional de Ordenamiento Territorial
PNOT	Política Nacional de Ordenamiento Territorial
PRC	Planes Reguladores Cantonales
RAMT	Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación (BFV)
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SUGEF	Superintendencia General de Entidades Financieras
TBP	Tasa Básica Pasiva
TCAM	Tasa de crecimiento anual media
UNIN	Unidad de Investigación (FUPROVI)

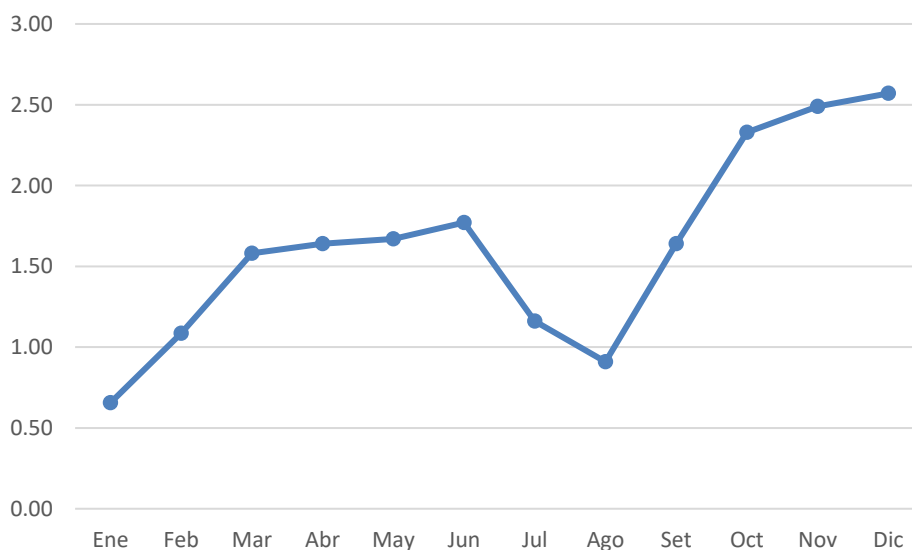
## CAPÍTULO 1. Entorno económico 2017

En los años precedentes al 2017, y como se ha expresado en los informes respectivos de esos años, se ha llamado la atención con respecto a un clima de relativa estabilidad en algunos indicadores económicos, los cuales tienen mucha influencia en el sector construcción y particularmente con la construcción de vivienda nueva. Ese clima se ha reflejado en un aumento permanente en la cantidad de la construcción de viviendas nuevas, así como en los metros cuadrados para uso residencial, de acuerdo con las estadísticas tanto del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), como del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Este capítulo no tiene pretensiones de realizar un análisis económico; su objetivo es describir algunas variables del contexto económico del país, su evolución en los últimos años y su comportamiento durante el 2017, de tal manera que contribuyan con el análisis de los indicadores de vivienda que se analizan en el capítulo siguiente.

Durante el 2017, el comportamiento de la inflación interanual experimentó, con algunos altibajos, una tendencia positiva, iniciando en enero con un valor de 0.66 y cerrando en diciembre con un valor de 2.57 (**gráfico 1.1**). Este comportamiento contrasta con el comportamiento del 2014 – 2015 y acentúa una tendencia alcista iniciada en el 2016 (**gráfico 1.2**).

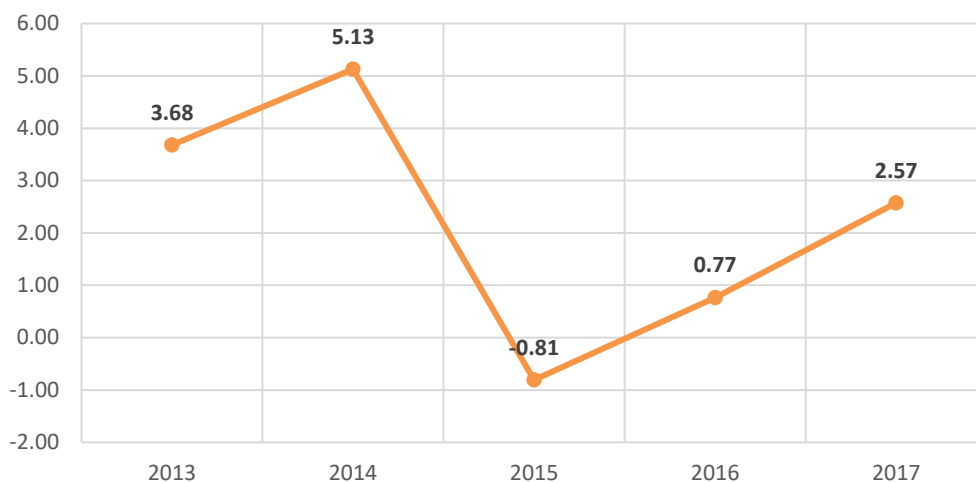
**Gráfico 1.1. Variación interanual de la inflación, 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2017.



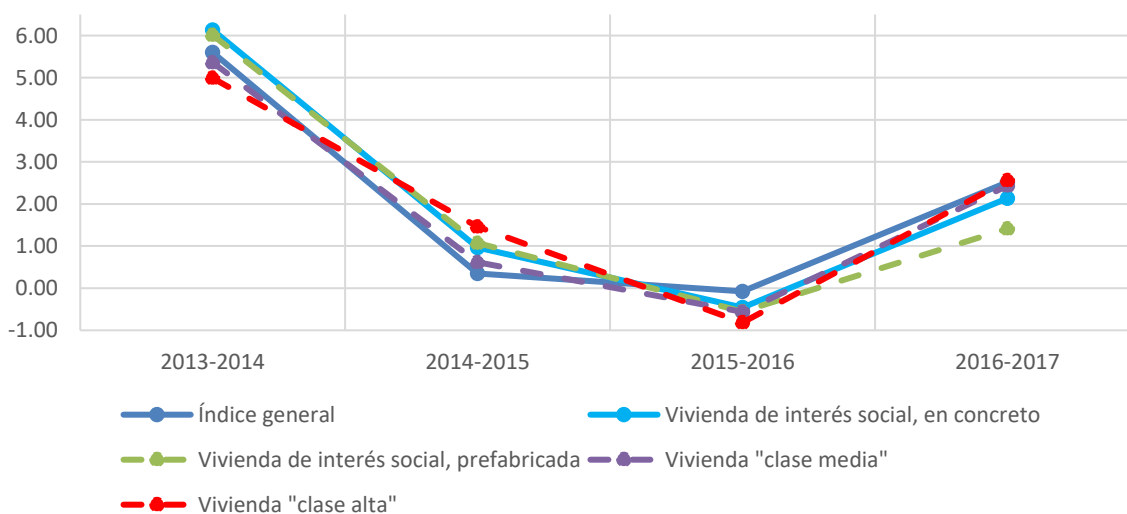
**Gráfico 1.2. inflación acumulada a diciembre, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 - 2017.

Ese comportamiento de la inflación, en términos generales, es aún más acentuado cuando se observa con detalle el indicador para el sector construcción y, en específico, para vivienda. Independientemente de si se trate de vivienda para clase alta, clase media o de interés social, el comportamiento de la inflación fue positivo para todas ellas durante el 2017, aún teniendo ese año el incremento más alto de los últimos tres, sin llegar a los 6 puntos del 2014.

**Gráfico 1.3. Inflación anual del IV Trimestre de cada período, según el tipo de obra de construcción**



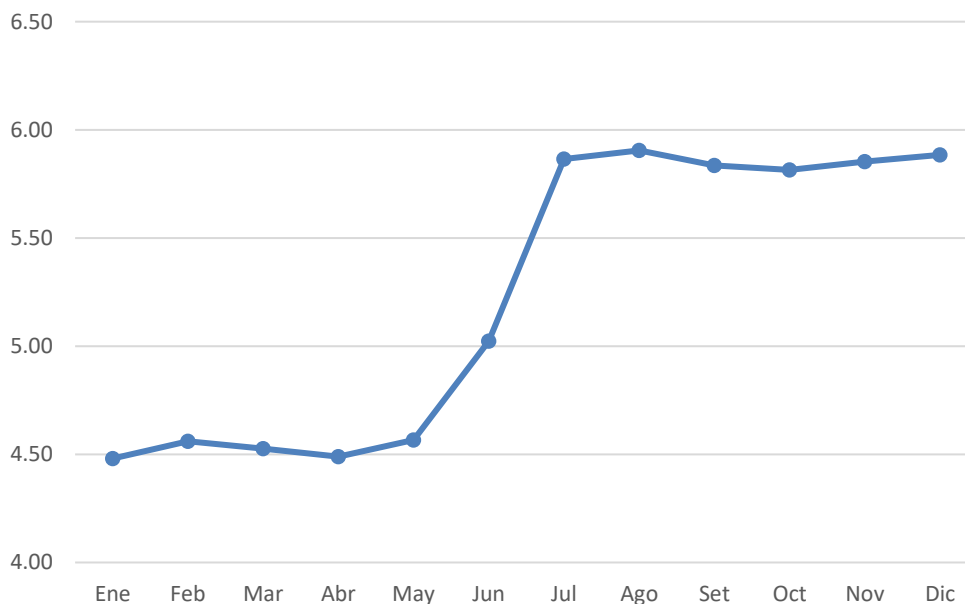
Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 - 2017.

Tal y como sucedió con la inflación, las tasas de interés para créditos de vivienda experimentaron un comportamiento similar.

El 2017 inició con una Tasa Básica Pasiva (TBP) bastante baja, la más baja de los últimos 5 años y así se mantuvo durante los primeros meses del año, hasta la mitad, cuando experimentó durante un par de meses un marcado aumento de casi 1.5 puntos, a partir de lo cual se mantuvo otra vez estable cerrando el año con 5.88 pts. (**gráfico 1.4**).

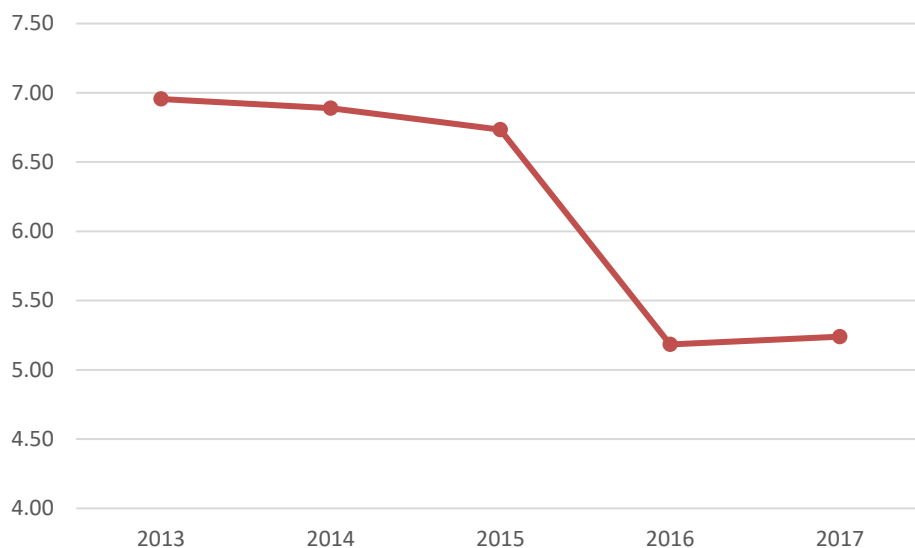
En los años precursores, la TBP había experimentado una leve tendencia a la baja, sin embargo, en el 2017 se dio este cambio en la dinámica del indicador (**gráfico 1.5**).

**Gráfico 1.4. Promedio mensual de la Tasa Básica Pasiva, 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2017.

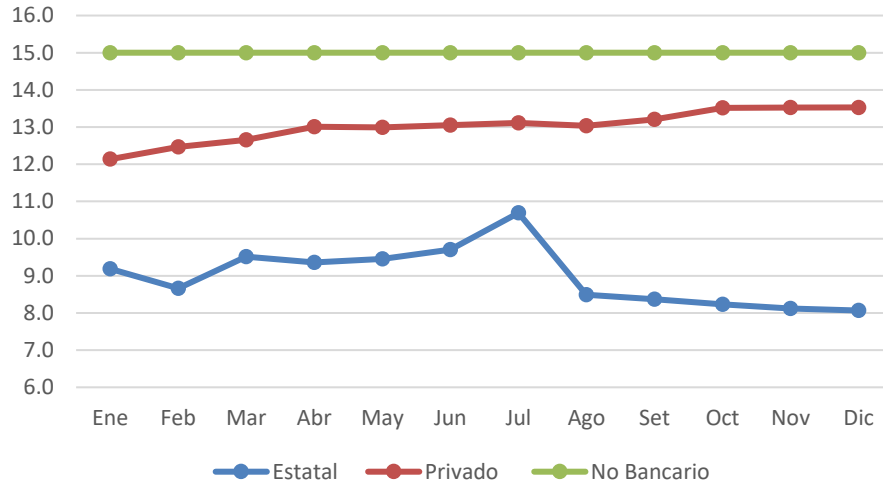
**Gráfico 1.5. Promedio anual por año de la Tasa Básica Pasiva, 2013 – 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2017.

La colocación de crédito de los bancos públicos y privados experimentó un comportamiento contradictorio entre ambos en términos de las tasas de interés utilizadas para créditos de vivienda en colones. Los bancos privados iniciaron el 2017 con una tasa de interés promedio de 12.1 puntos, que mantuvo una leve pero constante tendencia alcista, que al final del año significó 1.4 pts. de aumento, cerrando en 13.5 por ciento. Por el contrario, los bancos públicos iniciaron con una tasa promedio de 9.2 por ciento, la cual experimentó una tendencia fluctuante a lo largo del año, cerrando en diciembre con 1.4 pts. menos que en enero. Este es un comportamiento extraño en comparación con la TBP, ya que es de esperar que la colocación del crédito en los bancos, en este caso públicos, se comporte de acuerdo con la TBP. Por su parte, las entidades financieras no bancarias mantienen constante su tasa de interés en un 15% durante todo el año para los créditos de vivienda en colones (**gráfico 1.6**).

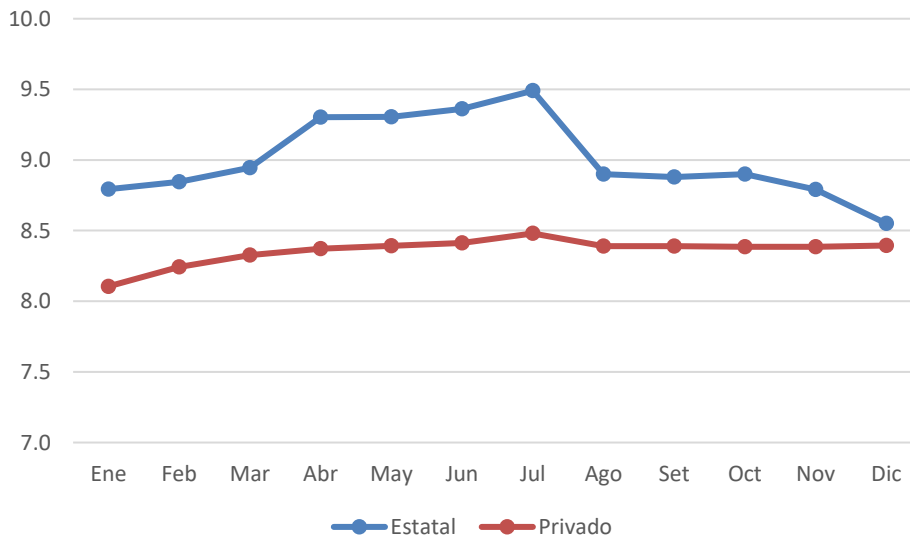
**Gráfico 1.6. Promedio mensual de la Tasa de Interés en colones, 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2017.

En cuanto a la tasa de interés para los créditos de vivienda en dólares, el 2017 se caracterizó, al igual que con los colones, por una leve tendencia alcista por parte de los bancos privados. En cambio, la tasa de interés para créditos de vivienda de los bancos públicos mostró un comportamiento irregular a lo largo de todo el año, aunque finalmente, en diciembre, cerró con un porcentaje muy cercano a como inició ese año, pero ligeramente menor.

**Gráfico 1.7. Promedio mensual de la Tasa de Interés en dólares, 2017**

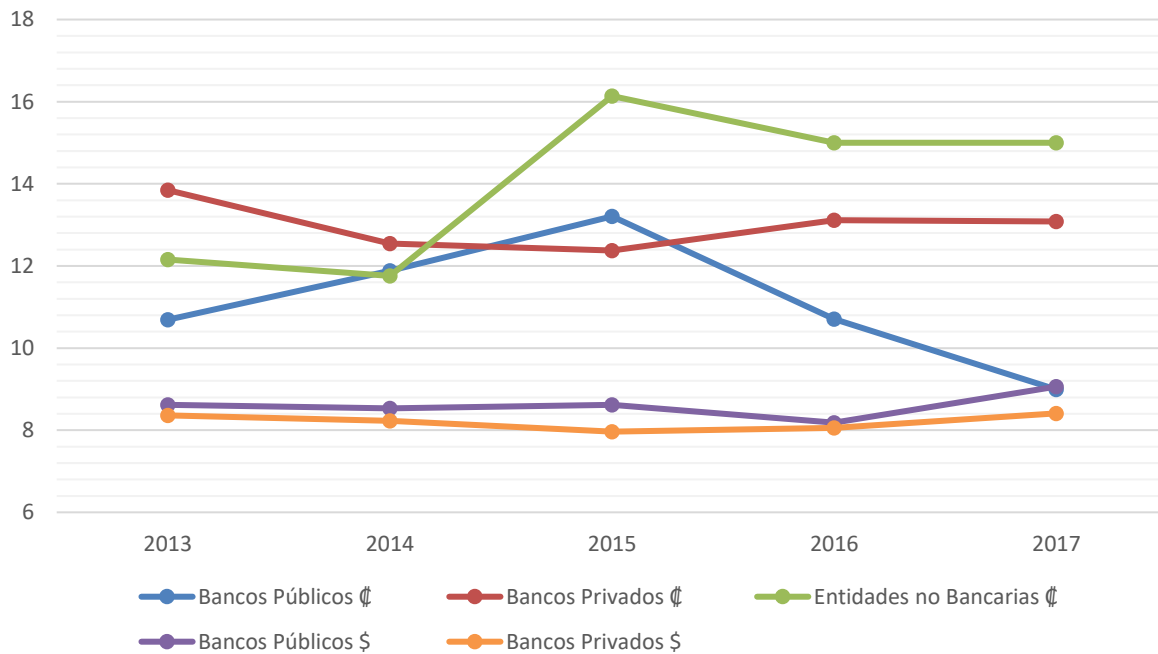


Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2017.

El análisis de las tasas de interés es particularmente importante para entender la dinámica del Sector. En el Informe Nacional: Situación de la Vivienda y el Desarrollo Urbano 2015, publicado en el 2016, se presentó un análisis sobre el acceso al crédito y a la vivienda. En ese estudio se evidencia que un aumento de un uno por ciento en las tasas de interés en los créditos de vivienda significa una reducción de alrededor de un 10% en la capacidad de endeudamiento de las familias o los sujetos de crédito. Finalmente, eso se traduce en una menor cantidad de viviendas y de metros cuadrados de construcción.

Otro elemento que llama la atención es que, en este corto período 2013 – 2017, el comportamiento de las tasas de interés de los bancos públicos y privados tendieron a ser divergentes, es decir, no se movieron en la misma dirección. No obstante, a pesar de ese comportamiento, ambos cerraron el 2017 con tasas de interés más bajas que al final del 2013. Esta situación es distinta con las tasas para créditos en dólares, ya que, aunque con diferencias, ambos mantuvieron tendencias similares, cerrando el 2017 con tasas ligeramente más altas que las ofrecidas en el 2013. Por lo tanto, se observa un comportamiento opuesto, en términos generales, entre las tasas de interés en colones y en dólares al final del 2017, donde todo parece indicar que la mejor opción para adquirir créditos de vivienda se inclina del lado de los colones y en bancos públicos (**gráfico 1.8**).

**Gráfico 1.8. Promedio anual de las tasas de interés por año, 2013 - 2017**

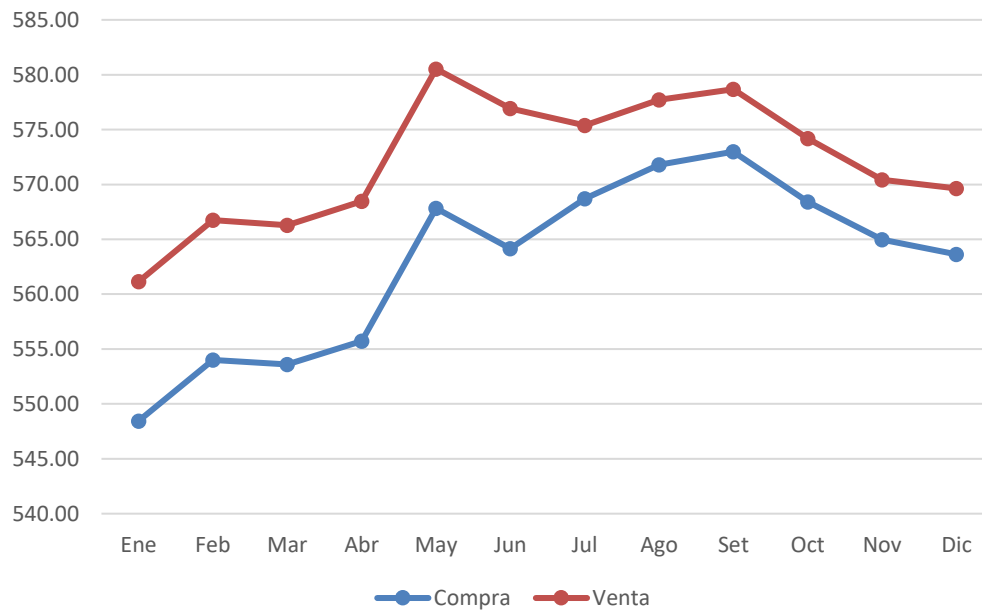


Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 - 2017.

El tipo de cambio del dólar es otro indicador importante por tomar en cuenta dentro del contexto económico del país, debido a que la industria de la construcción utiliza una serie de insumos importados que se pagan en dólares y a que el tipo de cambio de este con respecto al colón implica diferentes impactos en el costo y precio final de las construcciones, por ejemplo, las viviendas. Además, como se verá más adelante, un porcentaje importante de las viviendas que se construyen se financian con créditos en dólares, por lo que un aumento en el tipo de cambio de éste implica un impacto en las cuotas y el endeudamiento, especialmente para quienes tienen sus obligaciones en dólares, pero reciben colones, lo que en última instancia se traduce en una disminución en la capacidad de endeudamiento de los sujetos.

Durante el año 2017, el tipo de cambio del dólar con respecto al colón mantuvo una tendencia alcista durante los tres primeros cuatrimestres; sin embargo, para el último cuatrimestre y al cierre del año el tipo de cambio experimentó una tendencia contraria, a la baja. El mes de mayo fue el punto más alto para la venta de la moneda externa, con un tipo de cambio de 580.53 colones por dólar, mientras que para la compra fue en setiembre cuando el tipo de cambio estuvo en su punto más alto, con 572.98 colones por dólar. Finalizando el año, el tipo de cambio fue de 569.64 para la venta, y el de la compra de 563.63 colones por dólar. El cambio de moneda no solo disminuyó, sino que también se dio un proceso de reducción en la brecha entre el valor de venta y el valor de compra de la moneda extranjera (**gráfico 1.9**).

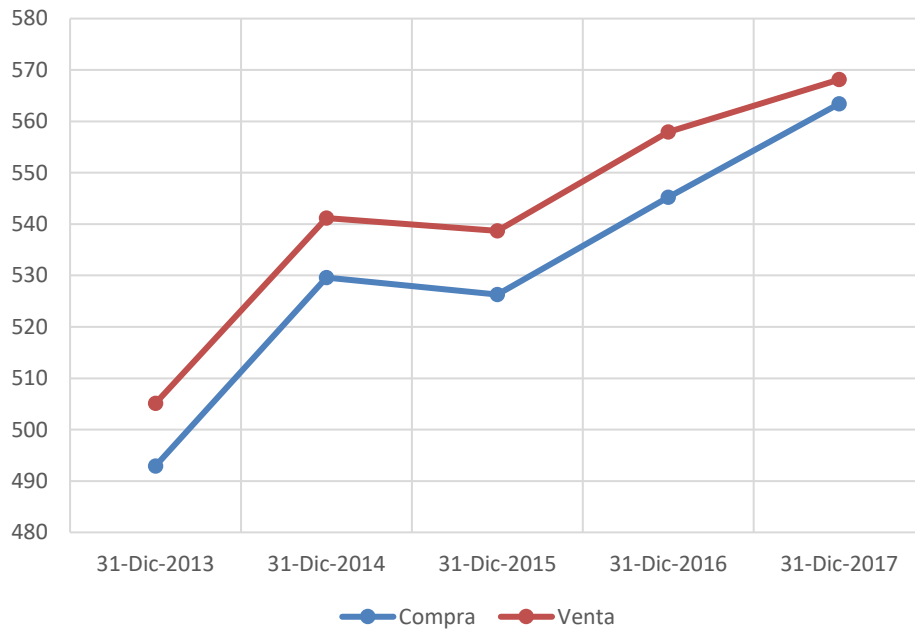
**Gráfico 1.9. Promedio mensual del tipo de cambio de dólar, 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013.

A pesar de que a finales de 2017 el tipo de cambio del dólar mostró una disminución tanto para la compra como para la venta, esa disminución no fue suficiente para cambiar la tendencia expresada en los últimos años, que con excepción del periodo 2014 – 2015, ha sido al incremento en el tipo de cambio (**gráfico 1.10**).

**Gráfico 1.10. Variación anual del tipo de cambio del dólar al 31 de diciembre de cada período, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 - 2017.

Los indicadores hasta aquí presentados influyen o determinan en gran medida una de las variables más significativas en el sector vivienda, como lo es la colocación del crédito, tanto en colones como en dólares.

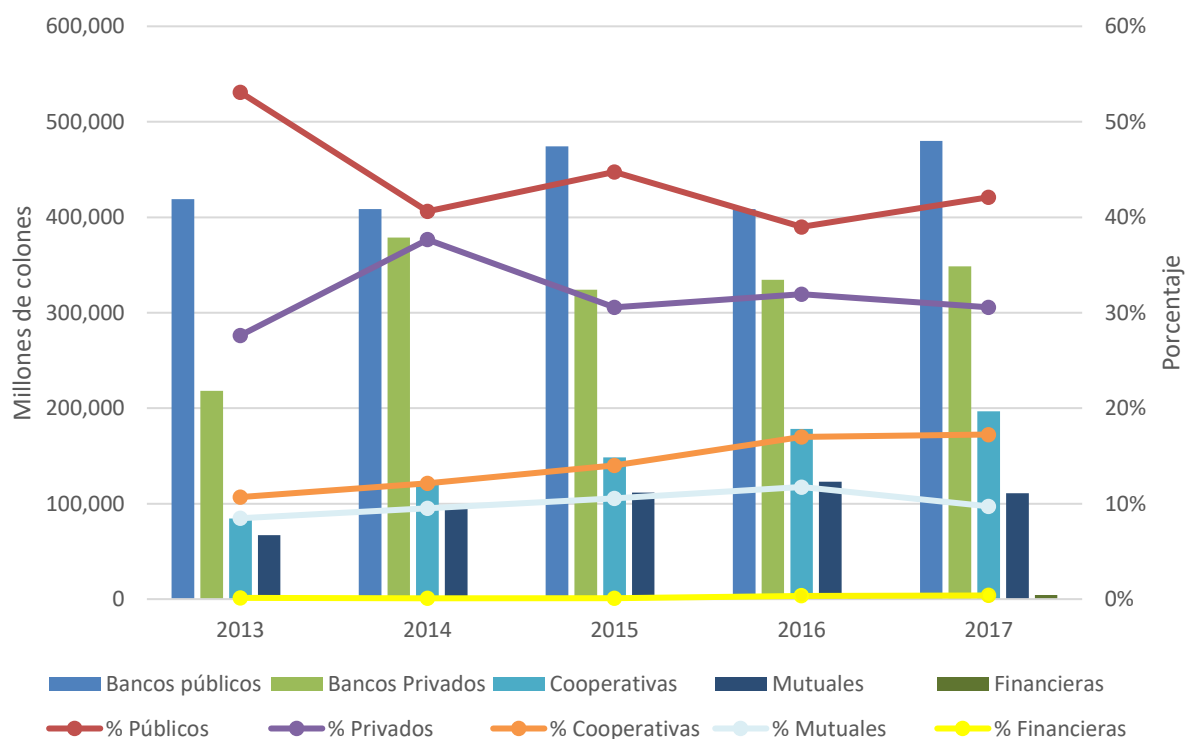
Para el 2017, se dio un incremento en la cartera de crédito en colones, revirtiendo la baja que se experimentó en el 2016 con respecto al 2015. De los cuatro agentes que más colocan crédito en colones (prácticamente el 100%) 3 de ellos aumentaron el monto de su colocación; solo las mutuales vieron disminuir su participación, tanto en números absolutos como relativos. Los bancos privados, a pesar de que tuvieron un aumento en la colocación, porcentualmente experimentaron una leve caída en la participación. Por su parte, el sector cooperativo mantuvo su participación porcentual, pero sigue aumentando su cuota en el volumen total del crédito en colones (**tabla 1.1**).

**Tabla 1.1. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones colones, y porcentaje por año, 2013 - 2017**

Entidades	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Bancos públicos</b>	418,877.4	408,555.2	474,199.5	408,658.2	480,019.2
<b>% Públicos</b>	53.1%	40.6%	44.8%	39.0%	42.1%
<b>Bancos Privados</b>	218,027.5	378,710.7	324,012.0	334,572.8	348,449.9
<b>% Privados</b>	27.6%	37.7%	30.6%	31.9%	30.6%
<b>Cooperativas</b>	84,362.8	121,856.8	148,307.5	178,145.4	196,634.8
<b>% Cooperativas</b>	10.7%	12.1%	14.0%	17.0%	17.2%
<b>Mutuales</b>	66,868.5	95,670.9	111,706.1	123,099.5	110,897.8
<b>% Mutuales</b>	8.5%	9.5%	10.5%	11.7%	9.7%
<b>Financieras</b>	953.3	880.4	1,183.6	3,498.2	4,386.1
<b>% Financieras</b>	0.1%	0.1%	0.1%	0.3%	0.4%
<b>Total créditos en vivienda</b>	<b>789,089.5</b>	<b>1,005,674.1</b>	<b>1,059,408.8</b>	<b>1,047,974.1</b>	<b>1,140,387.7</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 – 2017.

**Gráfico 1.11. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de colones, y porcentaje por año, 2013 - 2017**

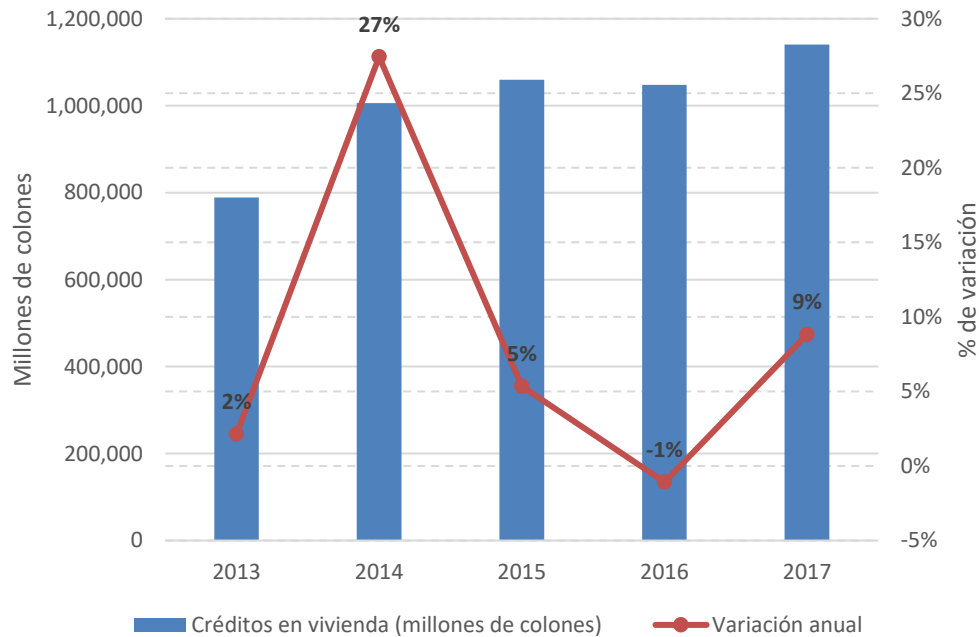


Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 - 2017



La variación de la cartera crediticia en colones para vivienda del último quinquenio se presenta en el gráfico siguiente:

**Gráfico 1.12. Colocación total de créditos del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de colones, y tasa de variación por año, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 – 2017.

El comportamiento de la colocación de créditos en dólares para el 2017 continuó con la tendencia hacia la baja experimentada durante el 2016. A excepción de las cooperativas, los otros actores disminuyeron de manera sensible su participación en la colocación de dólares, especialmente los bancos públicos, que redujeron su participación en un 61%, casi dos terceras partes. Las mutuales también disminuyeron su participación en más de un 50%, sin embargo, estas y las cooperativas solo tienen una participación de alrededor de un 5% en la colocación de créditos en dólares.

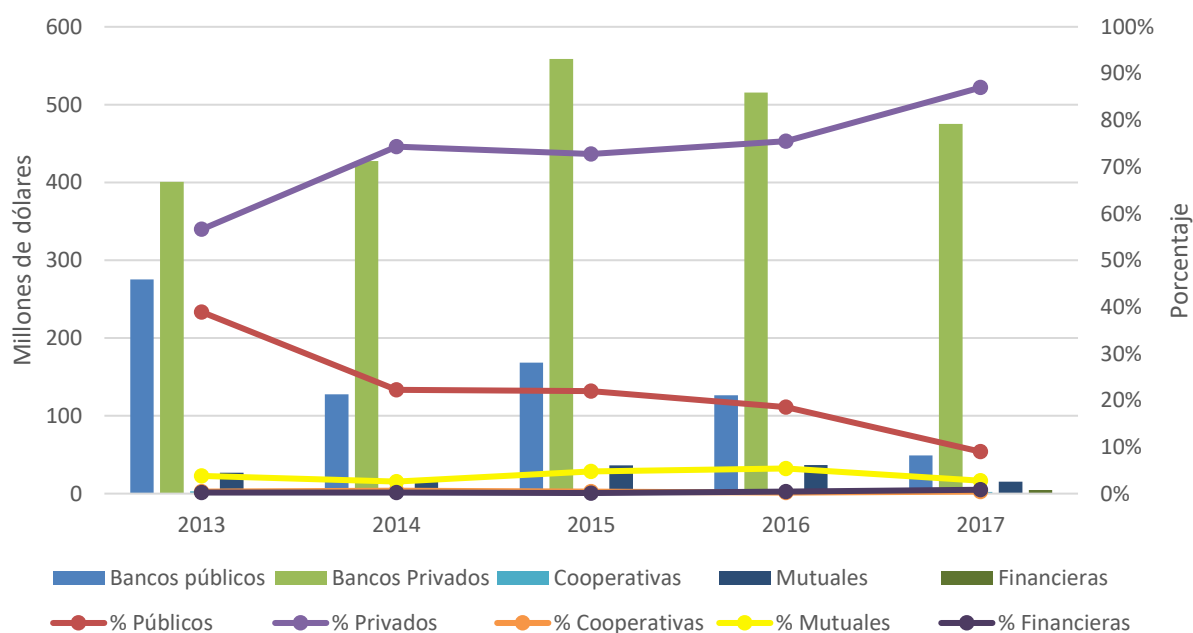
**Tabla 1.2. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de dólares, y porcentaje por año, 2013 - 2017**

Entidades	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Bancos públicos</b>	275.4	127.8	168.4	126.4	49.1
<b>% Públicos</b>	38.9%	22.2%	21.9%	18.5%	9.0%
<b>Bancos Privados</b>	400.8	427.4	558.7	515.5	475.4
<b>% Privados</b>	56.6%	74.4%	72.8%	75.5%	87.0%
<b>Cooperativas</b>	3.1	3.6	3.5	1.5	2.3
<b>% Cooperativas</b>	0.4%	0.6%	0.5%	0.2%	0.4%
<b>Mutuales</b>	27	14.8	36.3	36.8	15.2
<b>% Mutuales</b>	3.8%	2.6%	4.7%	5.4%	2.8%
<b>Financieras</b>	1.7	1.1	0.9	2.9	4.5
<b>% Financieras</b>	0.2%	0.2%	0.1%	0.4%	0.8%
<b>Total créditos en vivienda</b>	<b>707.9</b>	<b>574.8</b>	<b>767.8</b>	<b>683.1</b>	<b>546.5</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 – 2017.

La fuerte caída en la participación de los bancos públicos en la colocación de créditos para vivienda en dólares hace que la participación de la banca privada aumente significativamente en el total de la colocación, a pesar de que en números absolutos los bancos privados también vieron caer su volumen de colocación.

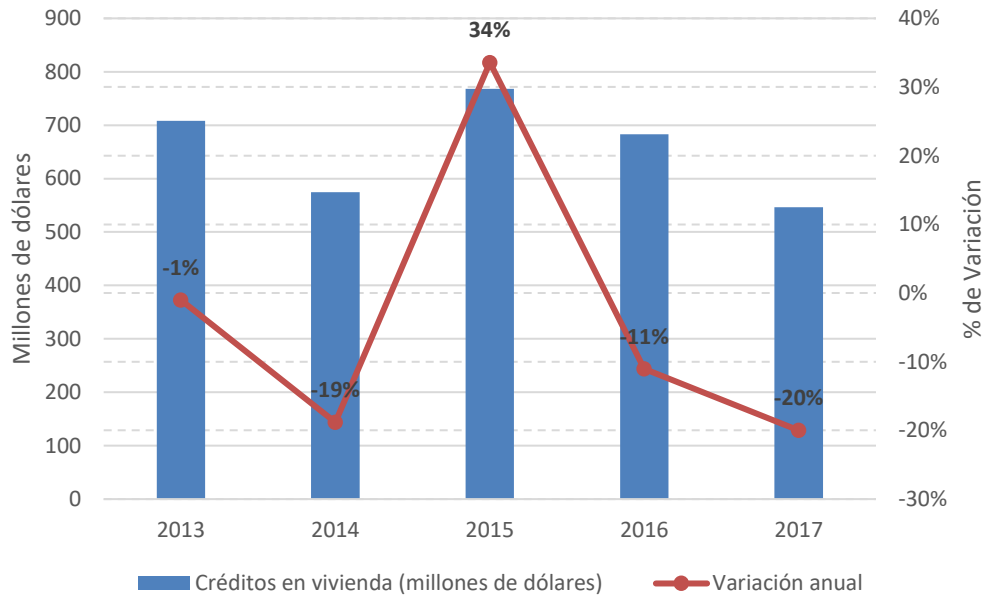
**Gráfico 1.13. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de dólares, y porcentaje por año, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 – 2017.

Mientras que para el 2017 la variación de la cartera crediticia en colones con respecto al 2016 fue positiva, en el caso de los dólares es todo lo contrario, ya que experimentó una variación negativa de 20 puntos porcentuales, casi duplicando la del año predecesor.

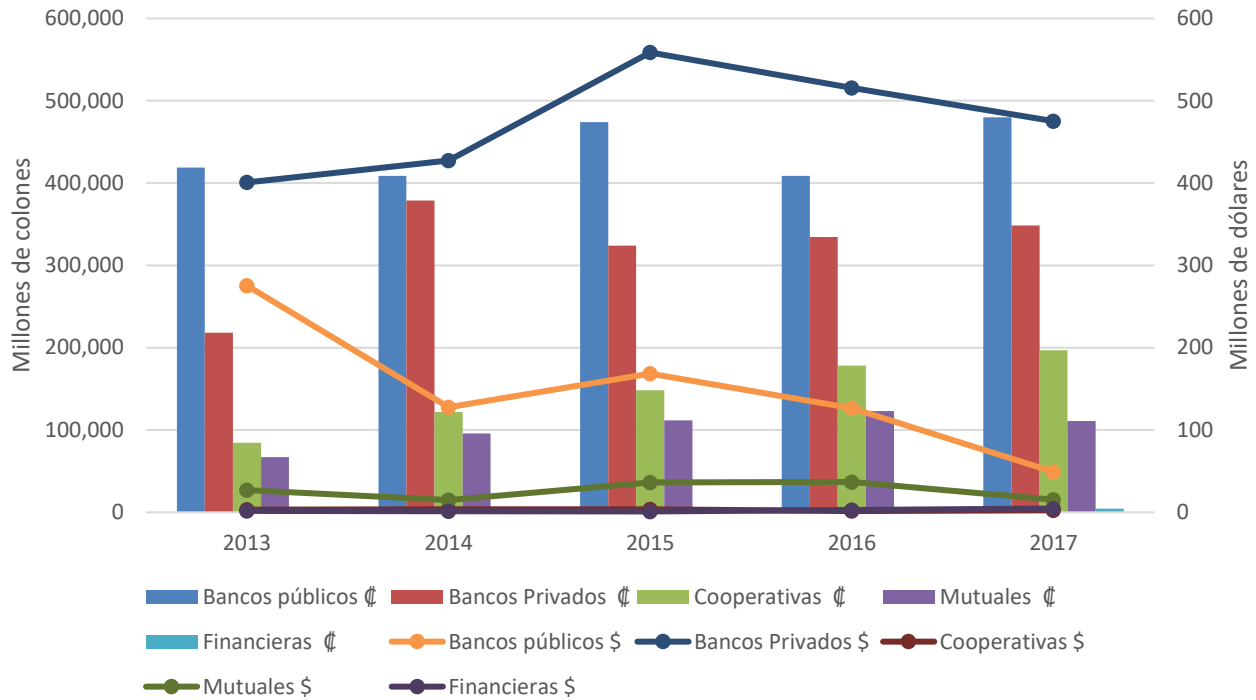
**Gráfico 1.14. Colocación total de créditos en millones de dólares del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda, y tasa de variación por año, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 – 2017.

A manera de síntesis, sobre la cartera crediticia en colones y en dólares para el 2017 y para el último quinquenio, se presenta el **gráfico 1.15**, que resume la colocación de los diferentes actores financieros.

**Gráfico 1.15. Colocación total de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero en vivienda en millones de colones y millones de dólares, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BCCR, 2013 – 2017.

Como se expone en el capítulo siguiente, durante el 2017 las estadísticas dan cuenta de una reducción en la cantidad de construcción de viviendas. Algunos sectores señalan como posible explicación el ambiente de incertidumbre generado por ser un año preelectoral y en el cual los temas más recurrentes (en materia económica) fueron el del déficit fiscal, la urgencia de una reforma fiscal y la bancarrota de las finanzas públicas. De tal manera que parece lógico ese argumento explicativo. No obstante, al analizar la cartera de los créditos en colones para ese mismo año, lo que se observa es un incremento en el monto de colocación, siendo el mayor del último quinquenio. La colocación en dólares sí experimentó una reducción, pero esa es una tendencia desde el 2015, por lo que no es atribuible a los aires de la campaña electoral. De ahí, que no baste una explicación mecanicista alrededor de dicho ambiente para explicar comportamientos de una complejidad mayor y sobre los cuales es necesario indagar con más criterio.

## CAPÍTULO 2. Indicadores de vivienda

En este capítulo se presentan algunos indicadores sobre el Sector Vivienda como tradicionalmente se ha venido haciendo, a partir de la información oficial con que cuenta el país. De igual manera, se abordan temas relacionados con estadísticas de construcción y con la distribución de los bonos familiares de vivienda.

### 2.1 Indicadores de vivienda

Los principales indicadores relacionados con la situación de vivienda en el país no muestran cambios significativos entre el 2017 y los años anteriores, algunos se mantienen y otros continúan con la tendencia de los últimos años. Los cambios que se registran en la mayor parte de los indicadores son muy pequeños, con excepción de las viviendas en buen estado, pero con uno de sus componentes en estado regular<sup>1</sup>. Es necesario tomar en cuenta que esta información se genera con los datos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) y que, por consiguiente, como toda encuesta, tiene ciertos márgenes de error. Esta tiene un margen de error diferente para cada una de las variables, y las variaciones en algunos de los indicadores mostrados pueden estar dentro de ese margen específico.

Teniendo de fondo las aclaraciones metodológicas del caso, se procede a comentar el comportamiento de algunas variables, como la cantidad de hogares. Estos muestran una tendencia de crecimiento sostenida: todos los años crecen, al igual que la cantidad de viviendas individuales ocupadas (VIO). La diferencia entre estas dos variables es lo que se califica como Faltante Natural de Vivienda o Déficit Cuantitativo; esta brecha se redujo entre el 2016 y el 2017, dando como resultado una disminución del Déficit Cuantitativo en términos absolutos y porcentuales.

Las viviendas malas experimentaron un pequeño aumento, que en términos porcentuales con respecto a la VIO es de 0.3%. El indicador que sí sufre un aumento significativo es el de las viviendas que están en buen estado pero con alguno de sus componentes en un estado regular, que se han llamado viviendas buenas regulares con el fin de diferenciarlas de las viviendas con sus tres componentes (techo, paredes externas y piso) en buen estado, denominadas viviendas buenas

---

<sup>1</sup> En el **Anexo 1** se adjunta un resumen de la explicación metodológica sobre el cálculo del Déficit Habitacional, la manera tradicional y oficial de cómo se calcula y la propuesta elaborada desde FUPROVI, al que se le ha llamado Déficit Habitacional Real.

buenas. La cantidad de viviendas buenas regulares aumentó en 36,400 unidades entre los años 2016 y 2017, lo que representa un 2.4% de la VIO de ese último año. Este incremento se traduce en un aumento en el Déficit Cualitativo Real y, por consiguiente, en el Déficit Habitacional Real, como se aprecia en el **gráfico 2.1**.

Este resultado en DHR rompe con la tendencia que se venía experimentando en los años anteriores, del 2013 al 2016, que mostraba una reducción de este indicador, aunque siempre menor al 2%. En esta oportunidad, la diferencia es más marcada y obedece a ese cambio en las viviendas buenas regulares.

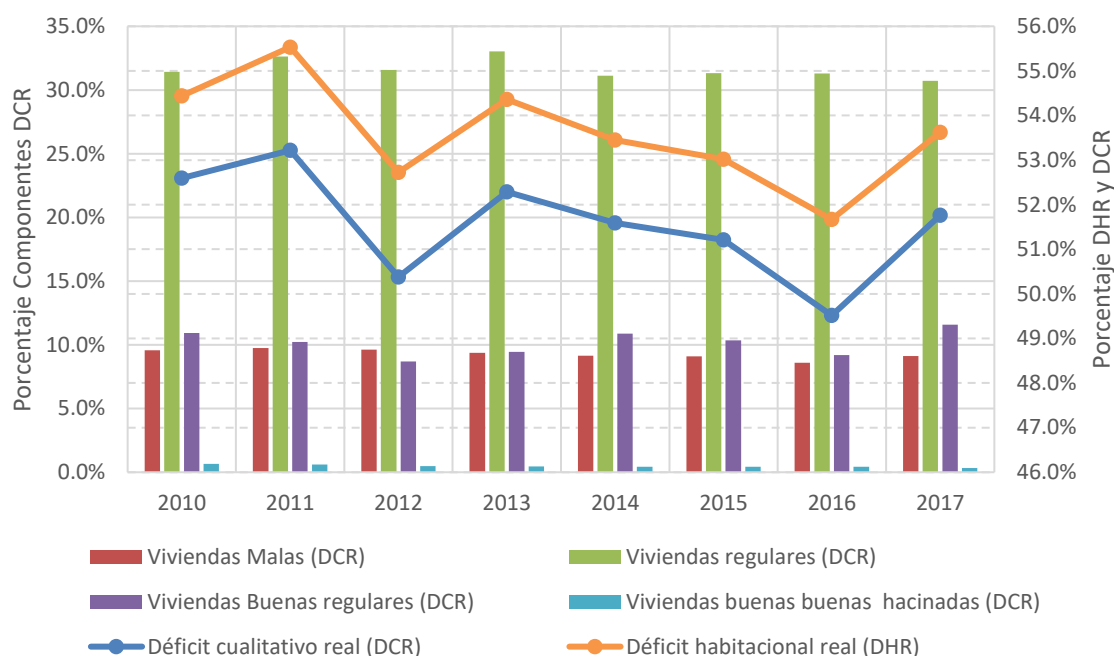
En resumen, durante el 2017 se observó un aumento en el Déficit Habitacional Real producto de un aumento en el Déficit Cualitativo Real, lo que significa que el aumento en el déficit no es en la cantidad de viviendas, sino en su estado físico, y particularmente en el crecimiento en la cantidad de viviendas que, estando buenas, tienen problemas en alguno de sus componentes.

Tabla 2.1. Indicadores del déficit de vivienda, ENAHO 2010 – 2017

Indicador	ENAHO 2010		ENAHO 2011		ENAHO 2012		ENAHO 2013		ENAHO 2014		ENAHO 2015		ENAHO 2016		ENAHO 2017	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>Total de hogares</b>	1,289,716		1,327,554		1,357,958		1,376,000		1,425,297		1,462,135		1,496,829		1,523,869	
<b>VIO</b>	1,266,418		1,297,522		1,326,805		1,348,036		1,399,271		1,436,120		1,465,259		1,496,053	
<b>Faltante natural</b>	<b>23,298</b>	<b>1.80%</b>	<b>30,032</b>	<b>2.30%</b>	<b>31,153</b>	<b>2.30%</b>	<b>27,964</b>	<b>2.10%</b>	<b>26,026</b>	<b>1.90%</b>	<b>26,015</b>	<b>1.80%</b>	<b>31,570</b>	<b>2.20%</b>	<b>27,816</b>	<b>1.90%</b>
<b>Déficit cualitativo tradicional (DCT)</b>	<b>152,125</b>	<b>12.00%</b>	<b>157,217</b>	<b>12.10%</b>	<b>152,464</b>	<b>11.50%</b>	<b>153,202</b>	<b>11.40%</b>	<b>152,638</b>	<b>10.90%</b>	<b>155,641</b>	<b>10.80%</b>	<b>151,063</b>	<b>10.30%</b>	<b>158,701</b>	<b>10.60%</b>
<b>Viviendas malas</b>	121,256	9.60%	126,541	9.80%	127,578	9.60%	126,180	9.40%	127,832	9.10%	130,587	9.10%	125,859	8.60%	136,537	9.10%
<b>Viviendas regulares hacinadas</b>	19,184	1.50%	19,545	1.50%	16,265	1.20%	17,203	1.30%	16,349	1.20%	16,482	1.10%	16,830	1.10%	14,536	1.00%
<b>Viviendas buenas hacinadas</b>	11,685	0.90%	11,131	0.90%	8,621	0.60%	9,819	0.70%	8,457	0.60%	8,572	0.60%	8,374	0.60%	7,628	0.50%
<b>Déficit habitacional tradicional (DHT)</b>	<b>175,423</b>	<b>13.90%</b>	<b>187,249</b>	<b>14.40%</b>	<b>183,617</b>	<b>13.80%</b>	<b>181,166</b>	<b>13.40%</b>	<b>178,664</b>	<b>12.80%</b>	<b>181,656</b>	<b>12.60%</b>	<b>182,633</b>	<b>12.50%</b>	<b>186,517</b>	<b>12.50%</b>
<i>Porcentaje DC/VIO</i>	12.00%		12.10%		11.50%		11.40%		10.90%		10.80%		10.30%		10.60%	
<i>Porcentaje DH/VIO</i>	13.90%		14.40%		13.80%		13.40%		12.80%		12.60%		12.50%		12.50%	
<i>Porcentaje DC/Hogares</i>	11.80%		11.80%		11.20%		11.10%		10.70%		10.60%		10.10%		10.40%	
<i>Porcentaje DH/Hogares</i>	13.60%		14.10%		13.50%		13.20%		12.50%		12.40%		12.20%		12.20%	
<b>Déficit cualitativo real (DCR)</b>	<b>666,099</b>	<b>52.60%</b>	<b>690,525</b>	<b>53.20%</b>	<b>668,378</b>	<b>50.40%</b>	<b>704,868</b>	<b>52.30%</b>	<b>721,855</b>	<b>51.60%</b>	<b>735,431</b>	<b>51.20%</b>	<b>725,523</b>	<b>49.50%</b>	<b>774,405</b>	<b>51.80%</b>
<b>Viviendas Malas</b>	121,256	9.60%	126,541	9.80%	127,578	9.60%	126,180	9.40%	127,832	9.10%	130,587	9.10%	125,859	8.60%	136,537	9.10%
<b>Viviendas regulares</b>	397,926	31.40%	423,453	32.60%	418,889	31.60%	445,283	33.00%	435,624	31.10%	449,746	31.30%	458,610	31.30%	459,601	30.70%
<b>Viviendas Buenas regulares</b>	138,560	10.90%	132,660	10.20%	115,471	8.70%	127,336	9.40%	152,340	10.90%	148,841	10.40%	134,743	9.20%	173,151	11.60%
<b>Viviendas buenas hacinadas</b>	8,357	0.70%	7,871	0.60%	6,440	0.50%	6,069	0.50%	6,059	0.40%	6,257	0.40%	6,311	0.40%	5,116	0.30%
<b>Déficit habitacional real (DHR)</b>	<b>689,397</b>	<b>54.40%</b>	<b>720,557</b>	<b>55.50%</b>	<b>699,531</b>	<b>52.70%</b>	<b>732,832</b>	<b>54.40%</b>	<b>747,881</b>	<b>53.40%</b>	<b>761,446</b>	<b>53.00%</b>	<b>757,093</b>	<b>51.70%</b>	<b>802,221</b>	<b>53.60%</b>
<i>Porcentaje DCR/VIO</i>	52.60%		53.20%		50.40%		52.30%		51.60%		51.20%		49.50%		51.80%	
<i>Porcentaje DHR/VIO</i>	54.40%		55.50%		52.70%		54.40%		53.40%		53.00%		51.70%		53.60%	
<i>Porcentaje DCR/Hogares</i>	51.60%		52.00%		49.20%		51.20%		50.60%		50.30%		48.50%		50.80%	
<i>Porcentaje DHR/Hogares</i>	53.50%		54.30%		51.50%		53.30%		52.50%		52.10%		50.60%		52.60%	
<b>Viviendas Buenas Buenas No hac</b>	<b>600,299</b>	<b>47.40%</b>	<b>606,497</b>	<b>46.70%</b>	<b>658,192</b>	<b>49.60%</b>	<b>643,168</b>	<b>47.70%</b>	<b>677,416</b>	<b>48.40%</b>	<b>700,689</b>	<b>48.80%</b>	<b>705,327</b>	<b>48.10%</b>	<b>721,648</b>	<b>48.20%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del INEC, ENAHO 2010 – 2017.

**Gráfico 2.1. Déficit Habitacional Real y Déficit Cualitativo Real y sus componentes por año, según la ENAHO 2010 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del INEC, ENAHO 2010 – 2017.

## 2.2 Estadísticas de la construcción

Para la elaboración de este apartado se utilizan dos fuentes de datos fundamentales: estadísticas del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), que hacen referencia a los metros cuadrados de construcción tramitados ante la entidad durante el año en cuestión, y las estadísticas de los permisos de construcción que cada municipio registra, y que procesa y tabula el INEC. En uno u otro caso no se trata necesariamente de construcciones realizadas y confirmadas, porque bien puede (y sucede) que por algún motivo la obra tramitada no llegue hasta la construcción, o que permisos tramitados en un año se ejecutan en obra hasta el siguiente o incluso más adelante. No existe un registro real de las construcciones realizadas en el país, de las que tienen permisos y menos aún de aquellas que se levantan sin permisos. No obstante, se toman los datos de las dos fuentes antes señaladas como los más próximos a la realidad de la construcción residencial del país, y por tal motivo, para efectos de este trabajo, se toman esas estadísticas como obras realizadas.

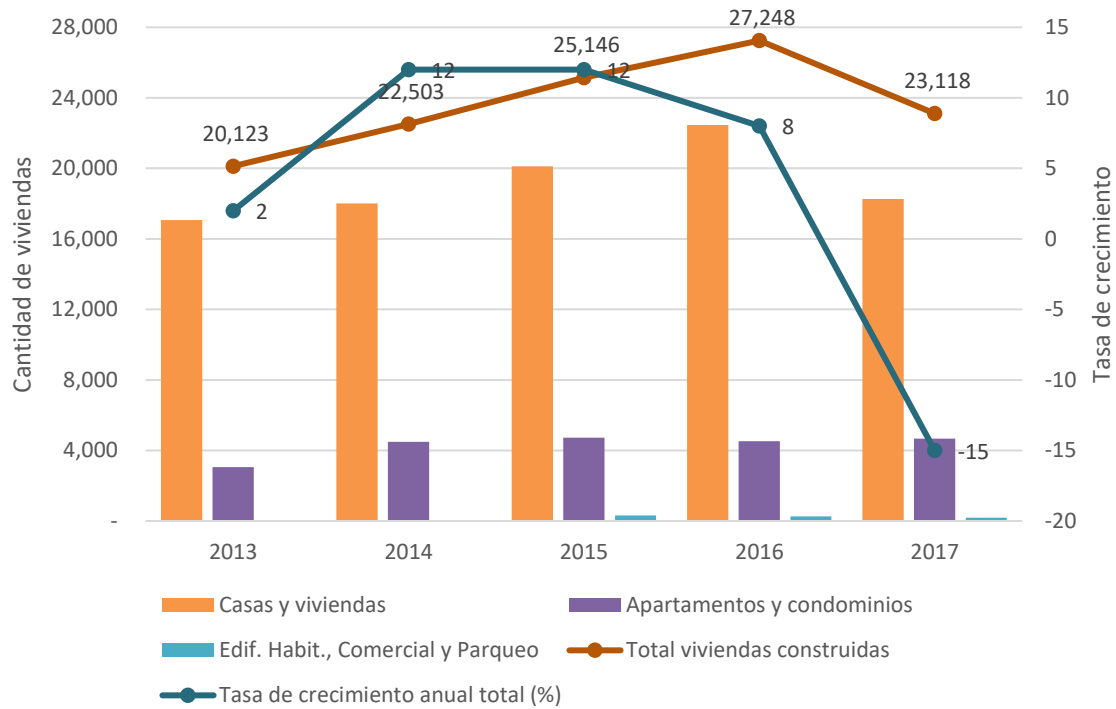


Durante el año 2009 el país experimentó la caída más grande en la cantidad de viviendas construidas en lo que va del siglo XXI, pasando de 26,711 unidades en el 2008 a 16,935 unidades en ese año, para una disminución de un 36%. A partir de ese año la construcción se ha venido recuperando, con una ligera excepción en el 2012, que experimentó una caída de 1.7%, y alcanzando en el 2016 una cantidad de unidades ligeramente superior al 2008 y ligeramente inferior al 2007, que fue el año con el mayor registro de permisos de construcción residencial desde el 2000. Sin embargo, este ciclo de crecimiento volvió a sufrir un fuerte revés para el 2017, cuando experimentó una tasa de crecimiento negativa de un 15%.

La caída en la cantidad de viviendas construidas se presentó en las viviendas individuales, ya que la construcción clasificada como apartamentos y condominios se mantuvo prácticamente estable, en números absolutos, en los últimos cuatro años, más bien con un pequeño aumento de 3.8% en el 2017 con respecto al 2016. Lo anterior significa que, en términos porcentuales, la construcción de viviendas tipo apartamentos y condominios tuvo una participación mayor: mientras que en el 2016 representó un 16.6% del total, en el 2017 aumentó al 20.2%, es decir, hasta una quinta parte del total.

Este dato es importante para efectos de la planificación y ordenamiento del territorio. En años anteriores, en los informes respectivos presentados por FUPROVI, se ha expuesto la preocupación sobre posibles repercusiones para el desarrollo urbano y las relaciones sociales de un modelo de solución habitacional como los condominios, los cuales crean situaciones de segregación social y espacial, profundizando procesos de fragmentación. Los condominios rompen con la articulación, la integración espacial y el intercambio social; su estructura de aislamiento va generando serios problemas de convivencia y de gestión del territorio. De continuar profundizándose un patrón residencial de este tipo, no va haber ciudades, tal y como las conocemos y pensamos hoy. Por el contrario, veremos cada vez más una amalgama de espacios desarticulados, un conjunto de “burbujas” que rompen con el concepto de ciudad como sistema.

**Gráfico 2.2. Cantidad de viviendas construidas según destino de la obra, 2013 - 2017**

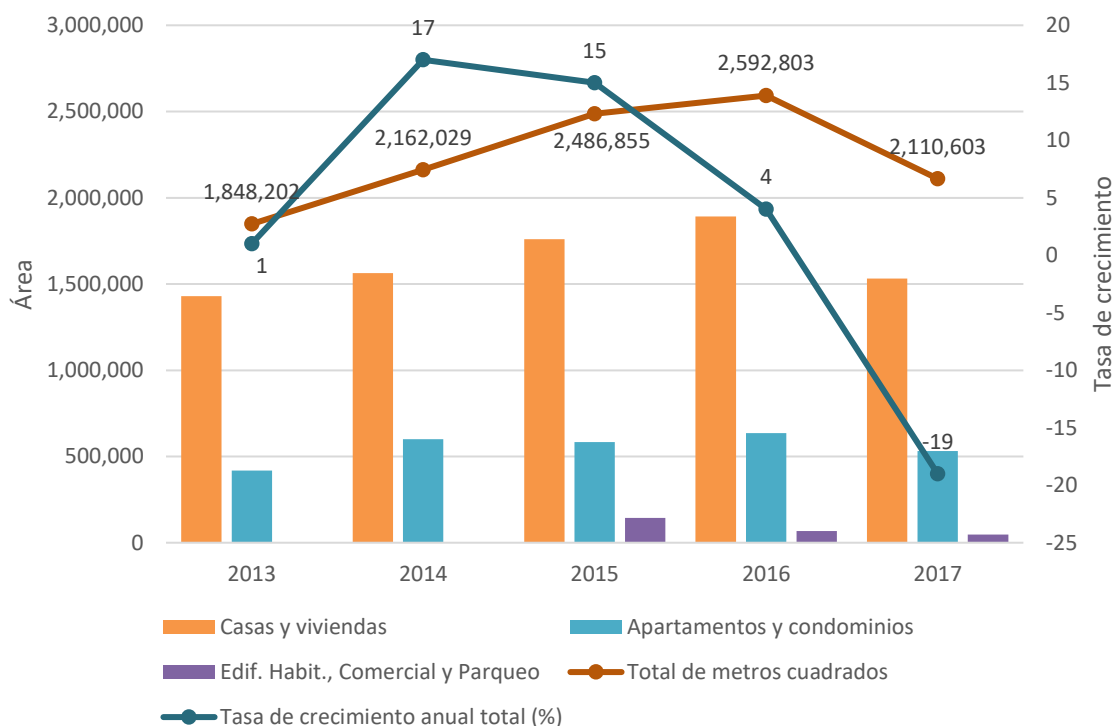


Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2013 – 2017.

Continuando con el análisis de las estadísticas disponibles, se observa que la caída en la construcción residencial es todavía más acentuada cuando se comparan los metros cuadrados de construcción. En cantidad de unidades, la disminución de la construcción fue de un 15%, sin embargo, en cuanto al área total de construcción la disminución fue mayor, de un 19% en términos generales. Esto significa que el tamaño promedio de las construcciones disminuyó, y en el caso particular de los apartamentos y condominios, a pesar de un leve crecimiento en la cantidad de unidades, se experimentó una disminución de un 16.3% en su área, lo que se traduce en que este tipo de construcciones pasó de un promedio de 140 metros cuadrados por unidad a 114 metros cuadrados.

Aunque la cantidad de viviendas construidas por año venía en aumento, como ya se expuso, la tasa de crecimiento por unidades venía declinando, y todavía más, la correspondiente al área de construcción, tendencia que tuvo su mayor expresión en el 2017.

**Gráfico 2.3. Área (m<sup>2</sup>) de construcción de viviendas según destino de la obra, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2013 – 2017.

La tendencia experimentada para todo el país no se expresa de manera homogénea en todo el territorio como lo demuestra el comportamiento analizado a escala cantonal (**gráfico 2.4**). Solo los cantones de Alajuelita, Alajuela y Heredia acumulan una disminución de 3,423 viviendas construidas entre 2016 y 2017, que representan un 83% del total de la disminución del país (4,130 unidades). Pero a escala cantonal, es necesario tomar en cuenta varios factores, por ejemplo, que la tramitación de un solo proyecto puede alterar drásticamente la estadística entre uno y otro año. Aquí lo que se pretende registrar es el comportamiento a escala cantonal en los dos últimos años, para ver dónde se concentran los mayores cambios, y que los entes encargados de la planificación y ordenamiento territorial lo tomen en cuenta, tanto en la escala nacional como cantonal.

Por ejemplo, cantones pequeños en cuanto a población y gobierno local como Garabito, Mora o Tilarán, ¿tienen analizado el impacto y la gestión que les significa ese crecimiento en cuanto a su situación y la cantidad de vivienda existente? ¿Han tomado en cuenta las implicaciones para la cobertura de servicios, los egresos que pueden significar para el municipio, pero también los ingresos que pueden generar?

¿Alguien en los gobiernos locales o en las estructuras regionales ha cuantificado qué significa ese crecimiento o decrecimiento en la economía local?

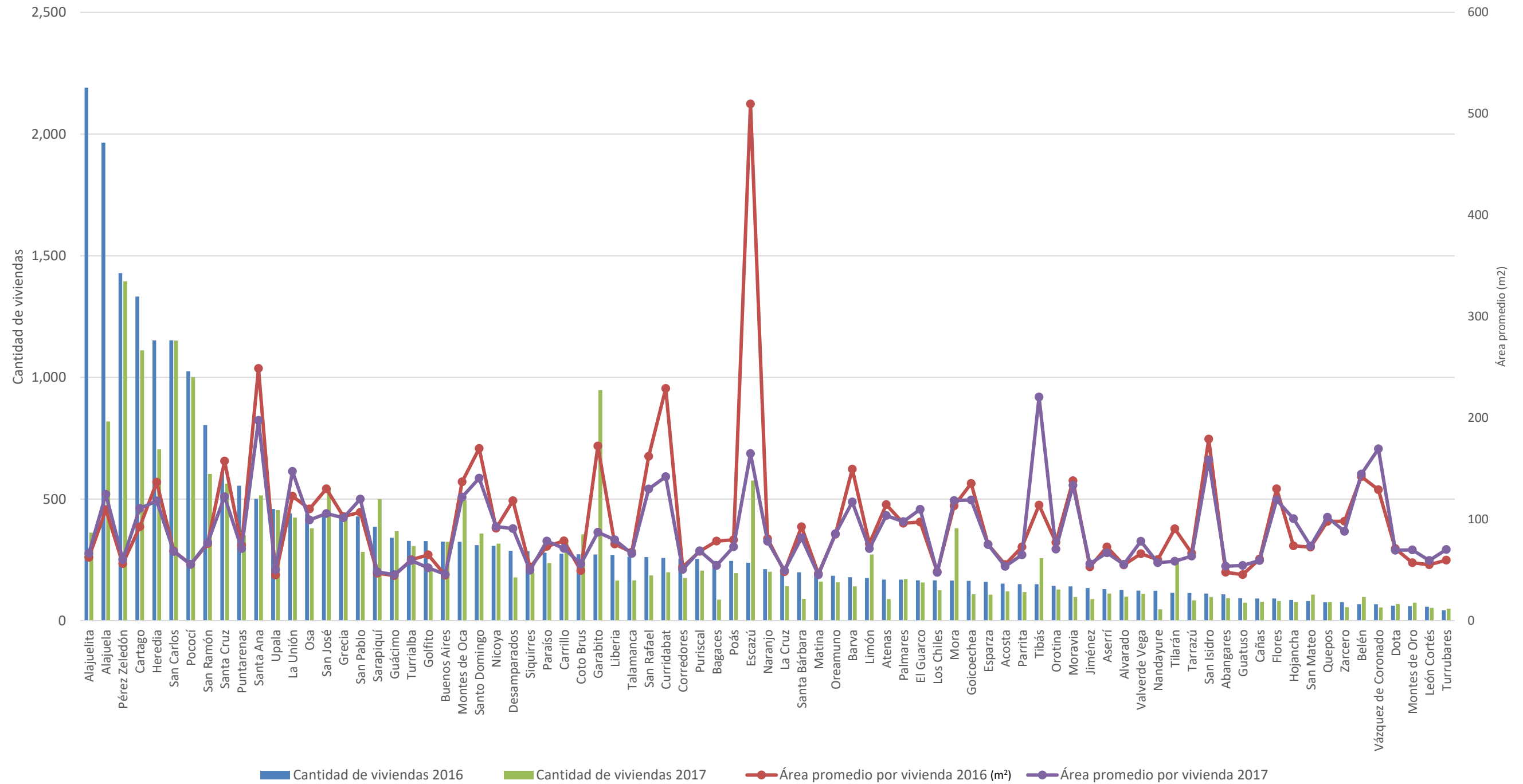
En el caso de Alajuelita, en el 2016 se tramitaron permisos de construcción para más de 2,000 viviendas. De los miles de millones de colones que significa esa inversión, ¿cuánto de esos recursos se quedan o impactan a escala local? ¿Quiénes se benefician de esa inversión: transportistas, ferreterías, sodas, trabajadores, etc.? Pero, además, ¿qué pasa luego de la construcción con las actividades económicas generadas?

Lógicamente, en el caso de la GAM, muchos de estos impactos deben verse con un enfoque más amplio que la escala cantonal. Debe privar una visión regional, ya que la distancias, la comunicación y la dinámica del territorio articula varios cantones; el problema es que este tipo de análisis no se da en la escala cantonal y tampoco en la regional.

Es válido preguntarse qué factores o condiciones se dieron o están dando en Garabito, Escazú y Montes de Oca, que experimentan un incremento significativo en la construcción residencial. Pero también en lugares como Tilarán y Limón, en donde se observa un incremento importante, aunque en este último cantón existen condiciones coyunturales que permiten explicar el crecimiento en la oferta de vivienda. Pero no basta con quedarse ahí, hay que prever los impactos, aprovechar los positivos y minimizar los negativos. Siguiendo con el caso de Limón, donde se observa un incremento en la cantidad de construcción de viviendas, cabe preguntarse si esas servirán para brindar alguna respuesta a la demanda habitacional que ya existía en la zona, al déficit estructural que presenta la ciudad-puerto desde hace décadas o si, por el contrario, las nuevas actividades económicas y las nuevas construcciones atraerán contingentes de población que agravarán las condiciones ya existentes.

La disminución del área promedio de construcción también puede analizarse a escala cantonal; por ejemplo, Escazú experimenta una drástica caída en la cantidad promedio de metros cuadrados de construcción por vivienda. Aunque no en esas dimensiones, lo típico para el 2017 fue la disminución en el área promedio de las viviendas construidas, pero con excepciones como en Tibás, Vázquez de Coronado o La Unión, donde, por el contrario, aumentó la cantidad de metros cuadrados por vivienda. Este dato es importante de rescatar porque en términos ambientales, económicos y otros, no es lo mismo la construcción de una casa de 50 m<sup>2</sup> que una de 300 m<sup>2</sup>; en términos de unidades constructivas resulta lo mismo, pero sus impactos en cuanto a mano de obra, materiales, acarreos, impacto ambiental, etc., tienen resultados diferentes. De ahí, que no basta con conocer cuántas viviendas se construyen, sino también de qué características son, para quiénes y en dónde se ubican.

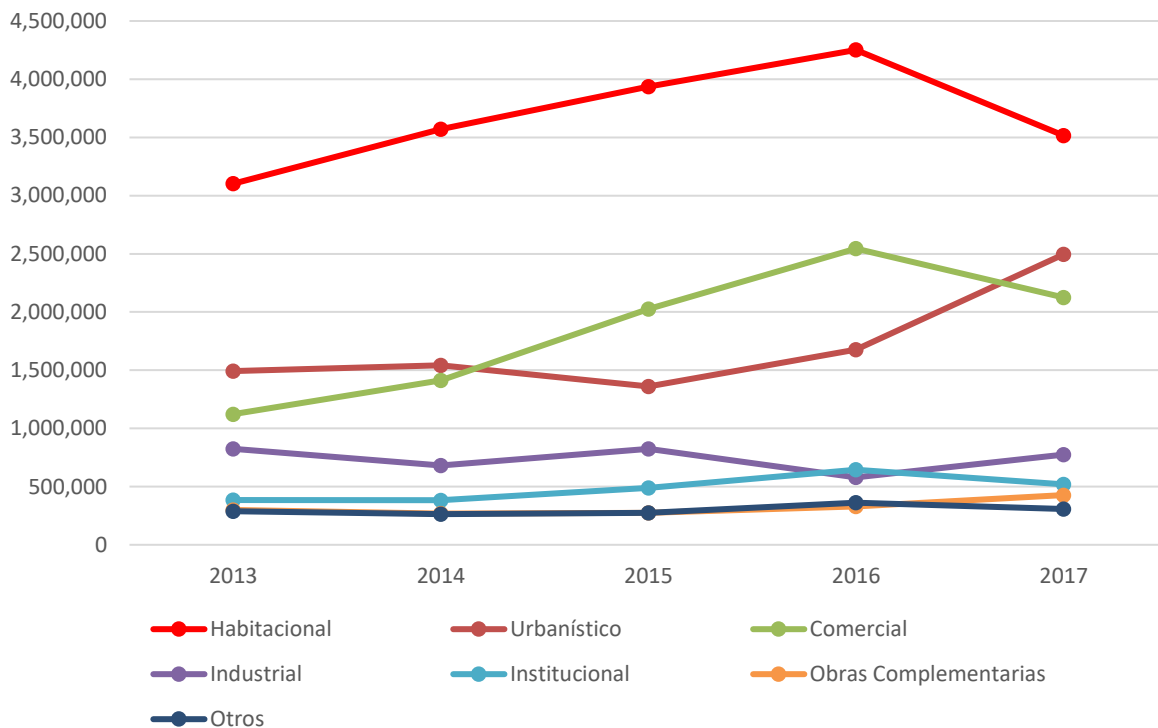
Gráfico 2.4. Cantidad de viviendas construidas y área (m<sup>2</sup>) promedio por vivienda por cantón, Costa Rica 2016 - 2017



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2016 – 2017.

Los datos de las estadísticas del INEC coinciden con los del CFIA en cuanto al comportamiento de la construcción residencial, ya que la base de datos del Colegio también registra una disminución en la cantidad de metros cuadrados de construcción para el 2017<sup>2</sup>. Lo interesante de estos datos del CFIA es que permiten observar que, a pesar de la fuerte disminución en la edificación residencial, ésta sigue siendo el principal componente del sector construcción.

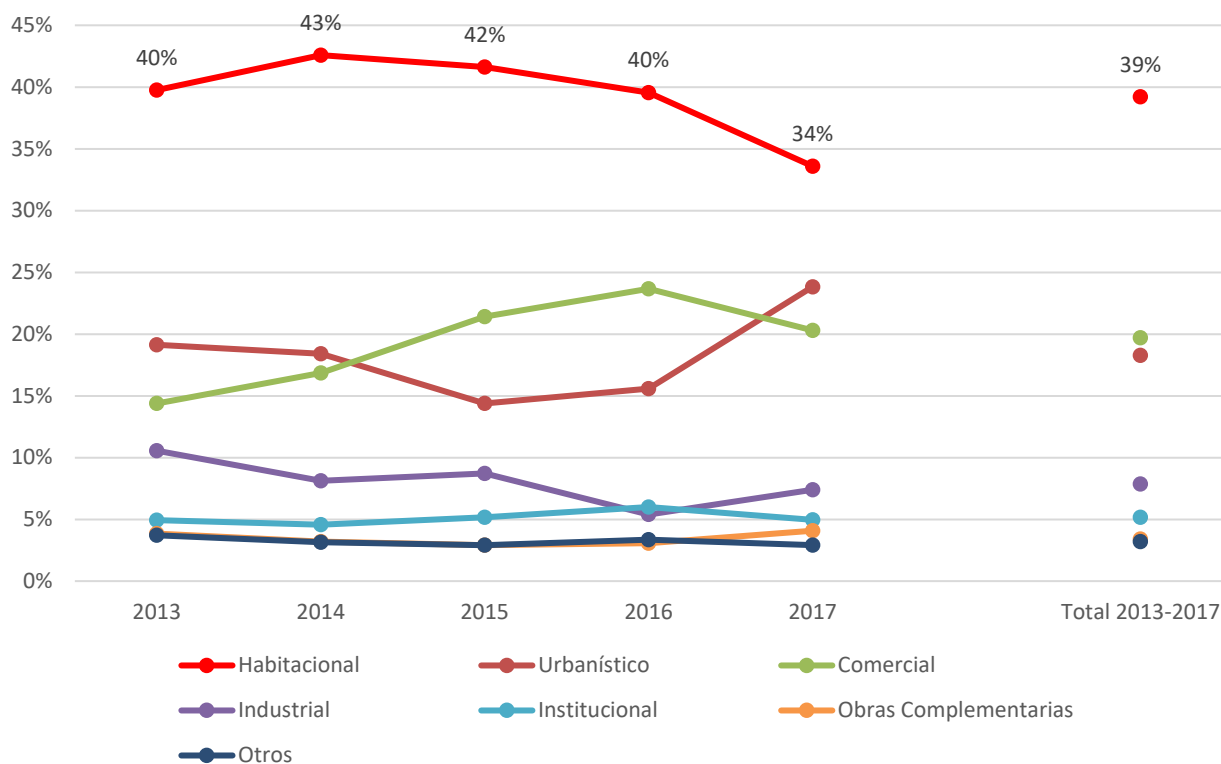
**Gráfico 2.5. Metros cuadrados de construcción tramitados por tipo de obra en Costa Rica, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del CFIA, 2013-2017.

<sup>2</sup> La cantidad de metros cuadrados del INEC no coincide con la del CFIA, porque la segunda registra mayor cantidad de elementos dentro de la construcción, mientras que el INEC fundamentalmente registra el área de extensión de la obra. Además, no todos los planos tramitados ante el Colegio llegan al proceso de construcción, y por lo tanto no existe el permiso de construcción municipal, que es lo que registra el INEC.

**Gráfico 2.6. Porcentaje de metros cuadrados de construcción tramitados por tipo de obra con respecto al total de metros por año en Costa Rica, 2013 – 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del CFIA, 2013-2017.

Las estadísticas de la construcción del INEC tienen datos sobre financiamiento de las obras, tanto del monto tasado por el CFIA como de la fuente de financiamiento. Sin embargo, esta valiosa información no está completa para todos los registros. Para el quinquenio 2013 – 2017, el promedio de casos cuya fuente de financiamiento se desconoce es de un 47%, y si se le suma el dato correspondiente a la clasificación “otros”, resulta que no se tiene información sobre cómo se financia el 50% de las construcciones residenciales del país. Aun así, la información es muy valiosa y ofrece interesantes perspectivas de análisis. Teniendo esta aclaración de fondo, se procede a revisar los datos relacionados con las variables de financiamiento.

Lo primero que es necesario resaltar de la información financiera es que los presupuestos que se presentan corresponden únicamente a la obra específica de la vivienda; esto quiere decir que no se incorporan costos de terreno, obras de urbanización u otros rubros. De ahí, que el valor de la obra parezca más bajo. Las obras de las cuales se desconoce su fuente de financiamiento (aparece como “ignorado” en la clasificación) es el porcentaje más alto: en ciertos años iguala y

supera el 50% del total de construcciones; seguidamente, la fuente con mayor participación en cantidad de viviendas son los bonos familiares de vivienda, cuyo dato, sin embargo, por año no coincide con el registro oficial de los bonos que reporta el BANHVI. Luego, en la clasificación aparece la categoría “Otros”, que es la tercera en cuanto a cantidad de viviendas financiadas. Este mismo orden se presenta al comparar el total de metros cuadrados de construcción residencial por fuente de financiamiento. En este caso, la diferencia a favor de la categoría “Ignorado” es aún mayor, debido a que las áreas promedio de las viviendas financiadas por fuente desconocida son las mayores. Además, el otro dato que se tiene es que, en promedio, las casas financiadas por los bonos de vivienda por mutuales y cooperativas tienen áreas de construcción de alrededor de 50 metros cuadrados, mientras que las casas con fuente de financiamiento ignorado son las que tienen las áreas promedio mayores, así como aquellas financiadas por los bancos.

La información sobre fuente de financiamiento, tamaño de construcción y costo por metro cuadrado de la construcción brinda la oportunidad de establecer una relación y saber cómo se financia la construcción en el país, según qué tipo de construcciones. Además, es posible relacionar esto espacialmente, de manera que se puede determinar las fuentes de financiamiento y el tipo de construcción por territorios. A pesar de los vacíos de información sobre las fuentes de financiamiento para la construcción de vivienda nueva, aprovechando la información existente se ha elaborado el **gráfico 2.7**<sup>3</sup>, por medio del cual es posible identificar que cantones como San Carlos, San Mateo, Paraíso y Osa, por ejemplo, dependen totalmente de los bonos de vivienda para la construcción. San José está en la misma situación, ya que reporta solo 44 viviendas (y construidas con bonos), debido a que otros 514 casos están clasificados como “ignorados”. De igual manera, podría observarse la participación de otros entes financieros en el territorio; sin embargo, por el alto porcentaje de subregistro en la información sobre fuentes de financiamiento no es posible llevar a cabo un análisis riguroso que permita conocer esa realidad y proponer alternativas de mejora. Por ejemplo, datos sobre en cuáles cantones del país no hay participación de los bancos del estado en el otorgamiento de créditos para vivienda, o sobre dónde y qué están financiando los diferentes entes como bancos, mutuales, cooperativas y los mismos bonos.

Una política de vivienda y de ordenamiento territorial debe contar con objetivos claros y precisos, y para ello es fundamental tener un buen conocimiento de la realidad. Sin embargo, algo tan sencillo como llenar una casilla con la información sobre financiamiento es algo que no se exige y/o se pasa por alto a la hora de

---

<sup>3</sup> Este gráfico sólo muestra los datos de financiamiento de las fuentes identificadas, mas no de las “Ignoradas”.



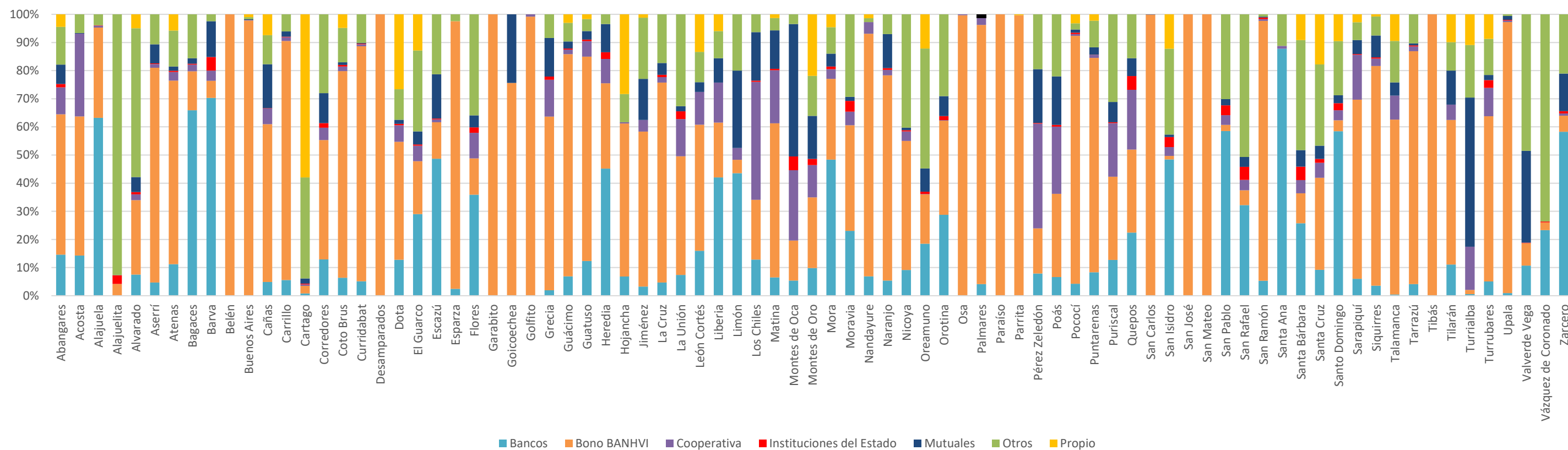
tramitar los permisos de construcción en muchos de los cantones. Ese es uno más de los vacíos y omisiones que los gobiernos locales -unos más que otros- evidencian. Es posible que los municipios no le den importancia ni sepan cómo utilizar información como la del financiamiento, ya que al parecer solo les interesa saber el valor final para cobrar las tasas respectivas; sin embargo, existen otras instituciones y entes que pueden darle un uso provechoso a esta información, especialmente en aspectos de planificación y desarrollo local. Para evidenciar con mayor claridad esta situación, se presenta el **gráfico 2.8**, el cual detalla el porcentaje de la cantidad de viviendas construidas por año, las obras conocidas y desconocidas por fuente de financiamiento por cantón. Se puede concluir, entonces, que los cantones con mayor dinámica de construcción, y no de carácter popular, son los que presentan más vacíos de información respecto a las fuentes de financiamiento, tales como San José, Santa Ana, Belén, Goicoechea, Garabito y Tibás, por mencionar algunos.

Tabla 2.2. Cantidad de viviendas, área total y área promedio por vivienda según la fuente de financiamiento en Costa Rica, período 2013 - 2017

Fuente	2013			2014			2015			2016			2017		
	Cantidad de viviendas construidas	Área total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> ) promedio por vivienda	Cantidad de viviendas construidas	Área total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> ) promedio por vivienda	Cantidad de viviendas construidas	Área total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> ) promedio por vivienda	Cantidad de viviendas construidas	Área total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> ) promedio por vivienda	Cantidad de viviendas construidas	Área total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> ) promedio por vivienda
<b>Bancos</b>	1,874	213,515	114	1,346	141,067	105	1,031	100,383	97	2,104	206,485	98	1,022	280,446	117
<b>Bono BANHVI</b>	5,199	237,534	46	5,282	237,155	45	6,278	281,681	45	6,827	315,634	46	6,217	217,876	45
<b>Cooperativa</b>	940	48,952	52	840	43,025	51	825	40,520	49	980	46,722	48	895	98,326	47
<b>Ignorado</b>	8,079	1,001,393	124	11,649	1,444,223	124	12,666	1,673,146	132	11,186	1,538,979	138	11,359	1,322,619	116
<b>Instituciones del Estado</b>	122	10,859	89	134	9,654	72	156	13,214	85	941	44,775	48	34	42,250	81
<b>Mutuales</b>	1,237	63,367	51	761	37,247	49	901	46,147	51	3,155	224,795	71	557	26,833	48
<b>Otros</b>	2,672	272,582	102	2,396	237,316	99	3,289	331,525	101	2,004	211,348	105	1,085	2,808	133
<b>Propio</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	4,065	80	1,949	217,876	112
<b>Total</b>	<b>20,123</b>	<b>1,848,202</b>	<b>92</b>	<b>22,408</b>	<b>2,149,687</b>	<b>96</b>	<b>25,146</b>	<b>2,486,616</b>	<b>99</b>	<b>27,248</b>	<b>2,592,803</b>	<b>95</b>	<b>23,118</b>	<b>2,209,034</b>	<b>91</b>

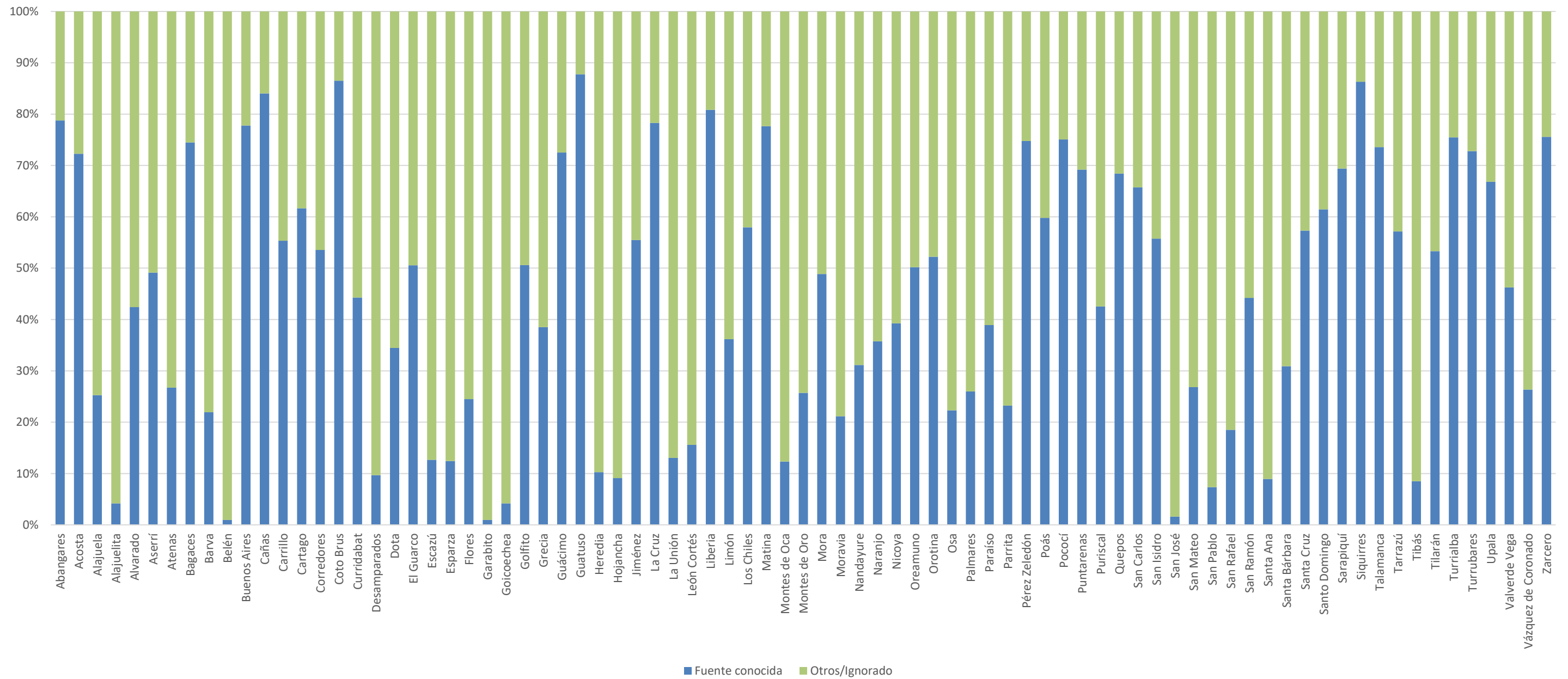
Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2013 – 2017.

Gráfico 2.7. Porcentaje de viviendas por fuente de financiamiento identificada, por cantón en Costa Rica, período 2013 - 2017



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2013 – 2017.

Gráfico 2.8. Porcentaje de viviendas construidas por fuente de financiamiento conocida e ignorada, por cantón en Costa Rica, período 2013 - 2017



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2013 – 2017.

Centrando el análisis para los datos del 2017 y con la ayuda de la **tabla 2.3**, se puede comparar el aporte de las fuentes de financiamiento en la construcción residencial; los bonos familiares de vivienda representan poco más del 13 por ciento del financiamiento, pero duplican el porcentaje en cuanto a la cantidad de viviendas, a la vez que tienen el costo más bajo por metro cuadrado de construcción. Para el 66% del total del financiamiento de las construcciones residenciales del 2017 se desconoce su fuente de financiamiento, lo que equivale a decir que se desconoce cómo se financian dos terceras partes de las viviendas construidas en el país. Este porcentaje supera 70% si se suma la categoría “otros”, ya que ésta tampoco especifica una fuente en particular.

Sin embargo, tomando las categorías que sí están definidas, puede verse que para el 2017 las viviendas financiadas con recursos propios tuvieron un área promedio de 112 m<sup>2</sup>, solo por debajo del promedio de las financiadas por los bancos, que es de 117 m<sup>2</sup>, una diferencia pequeña. Ese grupo de construcciones (con financiamiento propio) es el que tiene un valor promedio por metro cuadrado más alto, más alto incluso que el de las de la categoría “ignorado”. Mientras tanto, las viviendas construidas con bono tienen el valor promedio más bajo, tanto por vivienda como por m<sup>2</sup> y de este grupo, de fuente de financiamiento conocido, los bonos representan el 58% de las viviendas.

Lo que destaca de la observación de las diferencias entre las viviendas financiadas por distintas fuentes es que estas diferencias van más allá de los tamaños, también están en función del acabado final de cada solución. Además, es claro que se puede establecer dos categorías de viviendas de acuerdo con las fuentes de financiamiento, una que podría identificarse como vivienda popular o de bajo costo (que incluye aquellas financiadas con bono y por las mutuales y cooperativas), y otro grupo de viviendas que no son populares, de valor y tamaño más altos, financiadas por recursos propios y por los bancos. Con esta clasificación es posible superar en parte la limitación por el vacío de información de las fuentes de financiamiento.

**Tabla 2.3. Cantidad de viviendas, valor de las obras, área total y área promedio por vivienda según la fuente de financiamiento en Costa Rica, año 2017**

Entidad	Cantidad de viviendas construidas	% de viviendas	Área total (m <sup>2</sup> )	% Área Total	Valor total de las obras	% del valor de las obras	Área promedio por vivienda	Valor promedio por vivienda	Valor promedio por (m <sup>2</sup> )
<b>Bancos</b>	1,022	4.42%	119,445	5.66%	₡27,321,847,556	5.34%	117	₡26,733,706	₡228,740
<b>Bono BANHVI</b>	6,217	26.89%	280,446	13.29%	₡47,219,036,574	9.23%	45	₡7,595,148	₡168,371
<b>Cooperativa</b>	895	3.87%	42,250	2.00%	₡7,448,937,157	1.46%	47	₡8,322,835	₡176,306
<b>Ignorado</b>	11,359	49.13%	1,322,619	62.67%	₡340,220,146,707	66.51%	116	₡29,951,593	₡257,232
<b>Instituciones del Estado</b>	34	0.15%	2,766	0.13%	₡659,866,591	0.13%	81	₡19,407,841	₡238,563
<b>Mutuales</b>	557	2.41%	26,833	1.27%	₡4,879,249,619	0.95%	48	₡8,759,874	₡181,838
<b>Otros</b>	1,085	5%	98,368	5%	₡26,131,146,692	5%	133	₡33,307,728	₡484,952
<b>Propio</b>	1,949	8.43%	217,876	10.32%	₡57,685,656,132	11.28%	112	₡29,597,566	₡264,764
<b>Total</b>	<b>23,118</b>	<b>100%</b>	<b>2,110,603</b>	<b>100.00%</b>	<b>₡511,565,887,028</b>	<b>100.00%</b>	<b>91</b>	<b>₡22,128,466</b>	<b>₡242,379</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2017.

Como no se tiene información para todos los registros sobre la fuente de financiamiento, es difícil realizar cálculos, ya que el porcentaje de desconocidos es tan alto que el análisis de los conocidos puede estar falseado o incorrecto. Pero sí se cuenta con información sobre los montos de los valores para cada registro, y, por lo tanto, utilizando esta información se ha procedido a calcular, para el año 2017, la cantidad de viviendas construidas y los recursos invertidos en estas obras por cantón. Para tal efecto se ha tomado una clasificación de vivienda popular en la cual se agrupan todas aquellas viviendas construidas de 60 o menos metros cuadrados, las mayores a esa área se clasifican como viviendas no populares, y se elabora un gráfico con esta información. Además, se añade para cada clasificación la inversión total por cantón, de manera que se puede observar por cantón la cantidad de viviendas construidas de acuerdo con la clasificación y la inversión total asociada.

Como resultado de este procedimiento (**tabla 2.4 y gráfico 2.9**) se evidencia cuál es la inversión en vivienda a escala cantonal. Así, se observa cómo, en el caso de Pérez Zeledón, toda la obra de construcción residencial del 2017 responde a lo que se ha clasificado como vivienda popular, es decir, menor de 60 m<sup>2</sup> de área. No hay en este cantón un solo registro de construcción de vivienda mayor a 60 metros cuadrados. Parece poco probable que, de un total de 1,395 viviendas nuevas, todas se ubiquen en el rango mencionado. Caso contrario es el del cantón de Santa Ana, con más de 500 viviendas construidas para el 2017, en donde ninguna responde a una estructura de 60 o menos metros cuadrados. Eso es parte de la información que se expresa en el **gráfico 2.9**, el cual se ha elaborado a partir de la información de la **tabla 2.4**.

También es posible realizar comparaciones; por ejemplo, la inversión en vivienda en Pérez Zeledón para el año 2017 fue de ₡16,066,091,017, con lo cual se construyeron poco más de 1,300 viviendas; en contraste con Santa Ana, con una inversión similar de ₡16,042,535,474 se construyeron 515 viviendas, mucho menos de la mitad que Pérez Zeledón. Además, existe una relación inversa entre los tipos de vivienda: en los cantones en los que se construye mayor cantidad de vivienda popular, se edifica menor cantidad de vivienda no popular. Otro de los aspectos que el **gráfico 2.9** permite interpretar es la fuente o las fuentes de financiamiento por cantón, ya que, gracias a la información sobre el financiamiento de la construcción, se obtiene el dato de que las viviendas con áreas menores a 60 m<sup>2</sup> se financian fundamentalmente por medio de los bonos de vivienda, las mutuales y las cooperativas. Por el contrario, las viviendas de mayor tamaño se financian con recursos provenientes de los bancos, instituciones del Estado o recursos propios. De ahí, es válido preguntarse por el papel de la Banca, especialmente la pública, en relación con la inversión en todo el territorio nacional.

En el **mapa 2.1** se expresa cómo la construcción de viviendas de menor tamaño y

menor inversión se construyen, como tendencia, en los cantones fuera de la Región Central, en los litorales y zonas fronterizas, con algunas excepciones ya conocidas como Garabito, Osa, Santa Cruz y Puntarenas, lugares de atracción turística y en los que posiblemente se construyan viviendas para población de altos ingresos, nacionales y extranjeros. Por el contrario, en la zona central del país prevalece la construcción de viviendas de mayor tamaño y mayor inversión. Un caso que llama la atención es el cantón de Talamanca, que se ubica entre los cantones con menor porcentaje de construcción de vivienda popular.

Pero más allá de las brechas existentes en el territorio nacional, de las cuales la vivienda no es más que otro indicador, la interrogante de fondo y que ya ha sido plasmada anteriormente es si los actores locales y regionales conocen y son conscientes de los volúmenes de inversión que significa la actividad de la construcción y, particularmente, la de vivienda.

Por ejemplo, cantones como Acosta, Coto Brus y Poás, relativamente pequeños en cuanto a población y actividad económica, de acuerdo con los datos de construcción de vivienda, durante el 2017 recibieron inversiones de ₡1,251,364,223, ₡3,498,477,684 y ₡3,447,341,194, respectivamente. Son miles de millones de colones que año a año se invierten en los territorios, los cuales podrían aprovecharse para favorecer las economías locales de mejor manera; sin embargo, esto no parece un tema de interés para los gobiernos locales.

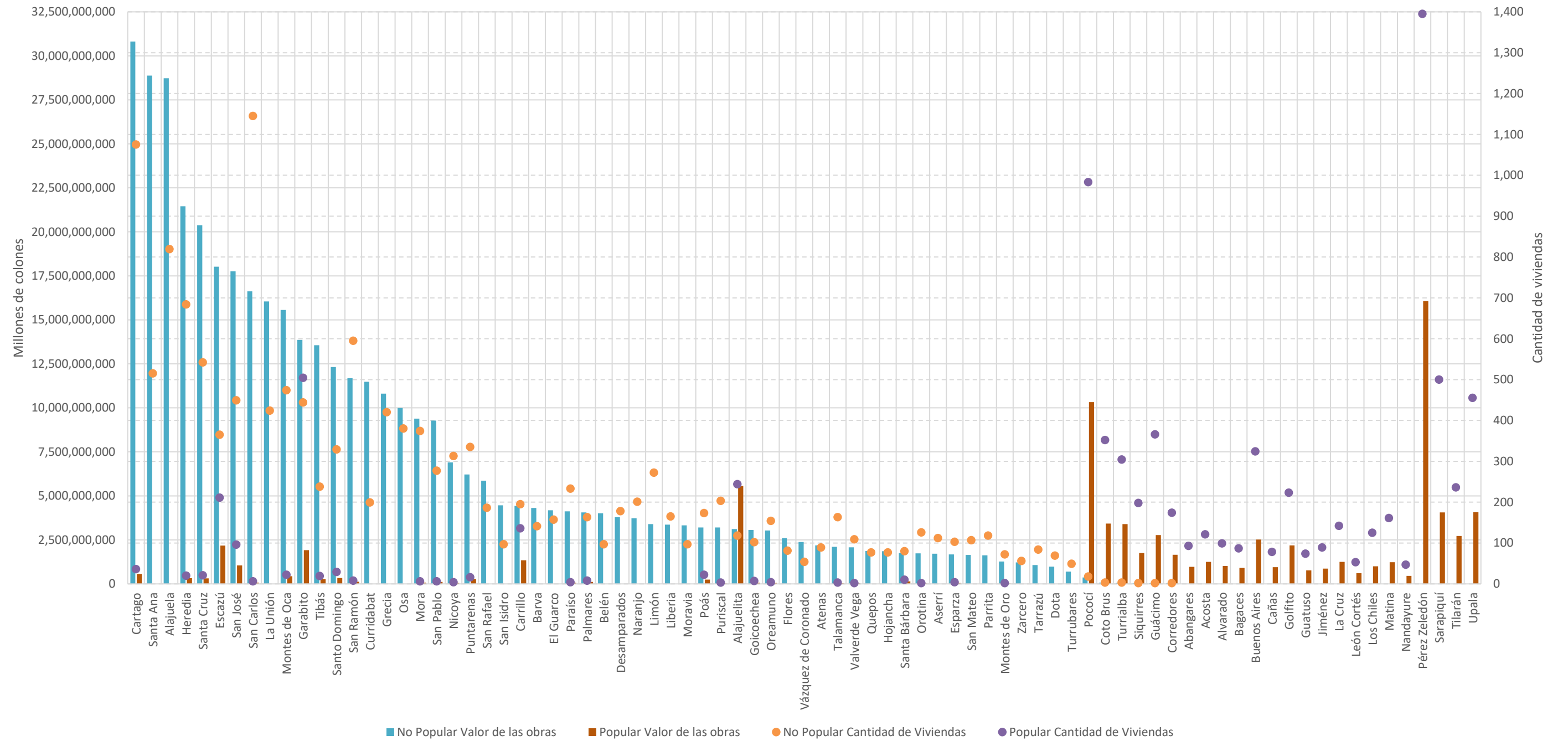
Tabla 2.4. Cantidad de viviendas construidas por tipo de vivienda e inversión en millones de colones por cantón, 2017

Cantón	Popular		No Popular		Total Cantidad de Viviendas	Total Valor de las obras
	Cantidad de Viviendas	Valor de las obras	Cantidad de Viviendas	Valor de las obras		
Abangares	93	971,439,200			93	971,439,200
Acosta	121	1,251,364,223			121	1,251,364,223
Alajuela			819	28,729,259,945	819	28,729,259,945
Alajuelita	244	5,562,504,000	118	3,114,440,857	362	8,676,944,857
Alvarado	99	1,022,303,702			99	1,022,303,702
Aserrí			112	1,715,372,686	112	1,715,372,686
Atenas			89	2,187,670,359	89	2,187,670,359
Bagaces	87	911,393,911			87	911,393,911
Barva			141	4,311,750,941	141	4,311,750,941
Belén			97	4,013,416,800	97	4,013,416,800
Buenos Aires	324	2,523,902,327			324	2,523,902,327
Cañas	78	952,893,248			78	952,893,248
Carrillo	136	1,345,437,011	195	4,431,494,562	331	5,776,931,573
Cartago	36	566,268,365	1,075	30,807,721,014	1,111	31,373,989,379
Corredores	174	1,654,047,917	2	32,752,000	176	1,686,799,917
Coto Brus	352	3,421,850,484	3	76,627,200	355	3,498,477,684
Curridabat			199	11,481,779,578	199	11,481,779,578
Desamparados			178	3,786,703,468	178	3,786,703,468
Dota			69	974,389,505	69	974,389,505
El Guarco			157	4,183,063,031	157	4,183,063,031
Escazú	211	2,177,220,000	365	18,018,626,493	576	20,195,846,493
Esparza	4	54,206,700	103	1,674,682,535	107	1,728,889,235
Flores			81	2,600,462,541	81	2,600,462,541
Garabito	504	1,912,188,000	444	13,860,258,197	948	15,772,446,197
Goicoechea	7	61,810,000	102	3,062,860,205	109	3,124,670,205
Golfito	223	2,182,333,696			223	2,182,333,696
Grecia			420	10,807,640,595	420	10,807,640,595
Guácimo	366	2,775,260,361	2	37,698,000	368	2,812,958,361
Guatuso	74	766,482,105			74	766,482,105
Heredia	20	327,762,400	684	21,454,522,395	704	21,782,284,795
Hojancha			77	1,855,400,390	77	1,855,400,390
Jiménez	89	870,781,234			89	870,781,234
La Cruz	142	1,254,868,755			142	1,254,868,755
La Unión			424	16,042,535,474	424	16,042,535,474
León Cortés	53	608,278,718			53	608,278,718
Liberia			165	3,368,897,312	165	3,368,897,312
Limón			272	3,398,151,419	272	3,398,151,419
Los Chiles	125	999,387,178			125	999,387,178
Matina	161	1,231,648,124			161	1,231,648,124
Montes de Oca	22	436,800,000	474	15,560,083,000	496	15,996,883,000
Montes de Oro	2	20,206,800	72	1,268,120,704	74	1,288,327,504
Mora	6	76,070,000	374	9,391,451,763	380	9,467,521,763
Moravia			97	3,325,105,293	97	3,325,105,293
Nandayure	47	457,199,386			47	457,199,386
Naranjo			201	3,731,858,246	201	3,731,858,246
Nicoya	4	49,824,005	313	6,898,018,752	317	6,947,842,757
Oreamuno	4	51,300,000	154	3,029,902,894	158	3,081,202,894
Orotina	2	18,000,000	126	1,734,467,705	128	1,752,467,705
Osa			380	9,992,213,362	380	9,992,213,362
Palmares	8	114,408,952	163	4,059,172,196	171	4,173,581,148
Paraíso	4	58,670,900	233	4,125,529,156	237	4,184,200,056
Parrita			118	1,626,402,773	118	1,626,402,773
Pérez Zeledón	1,395	16,066,091,017			1,395	16,066,091,017
Poás	22	244,955,997	173	3,202,385,197	195	3,447,341,194
Pococí	983	10,322,951,716	18	367,145,000	1,001	10,690,096,716
Puntarenas	16	275,586,000	335	6,218,919,767	351	6,494,505,767
Puriscal	3	19,260,000	203	3,199,522,800	206	3,218,782,800
Quepos			77	1,862,282,365	77	1,862,282,365
San Carlos	6	67,820,000	1,145	16,616,799,179	1,151	16,684,619,179
San Isidro			97	4,461,375,805	97	4,461,375,805
San José	96	1,047,480,000	449	17,761,376,085	545	18,808,856,085
San Mateo			107	1,647,647,853	107	1,647,647,853
San Pablo	6	115,375,000	277	9,281,208,850	283	9,396,583,850
San Rafael			186	5,867,021,630	186	5,867,021,630
San Ramón	8	127,010,000	595	11,680,659,146	603	11,807,669,146
Santa Ana			515	28,875,172,726	515	28,875,172,726
Santa Bárbara	10	145,540,950	80	1,755,597,867	90	1,901,138,817
Santa Cruz	21	309,254,680	542	20,374,387,622	563	20,683,642,302
Santo Domingo	29	332,182,854	329	12,323,183,223	358	12,655,366,077
Sarapiquí	500	4,057,086,838			500	4,057,086,838
Siquirres	198	1,757,756,083	2	42,493,500	200	1,800,249,583
Talamanca	3	41,085,600	163	2,110,406,392	166	2,151,491,992
Tarrazú			84	1,064,870,477	84	1,064,870,477
Tibás	19	261,281,000	238	13,555,796,959	257	13,817,077,959
Tilarán	236	2,716,062,889			236	2,716,062,889
Turrialba	304	3,398,903,465	3	51,448,800	307	3,450,352,265
Turubares			49	697,558,645	49	697,558,645
Upala	455	4,074,593,700			455	4,074,593,700
Valverde Vega	2	29,016,000	109	2,077,912,760	111	2,106,928,760
Vázquez de Coronado			54	2,382,677,576	54	2,382,677,576
Zarcelero			56	1,220,127,967	56	1,220,127,967
<b>Total</b>	<b>8,134</b>	<b>82,097,405,491</b>	<b>14,984</b>	<b>429,468,481,537</b>	<b>23,118</b>	<b>511,565,887,028</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2017.

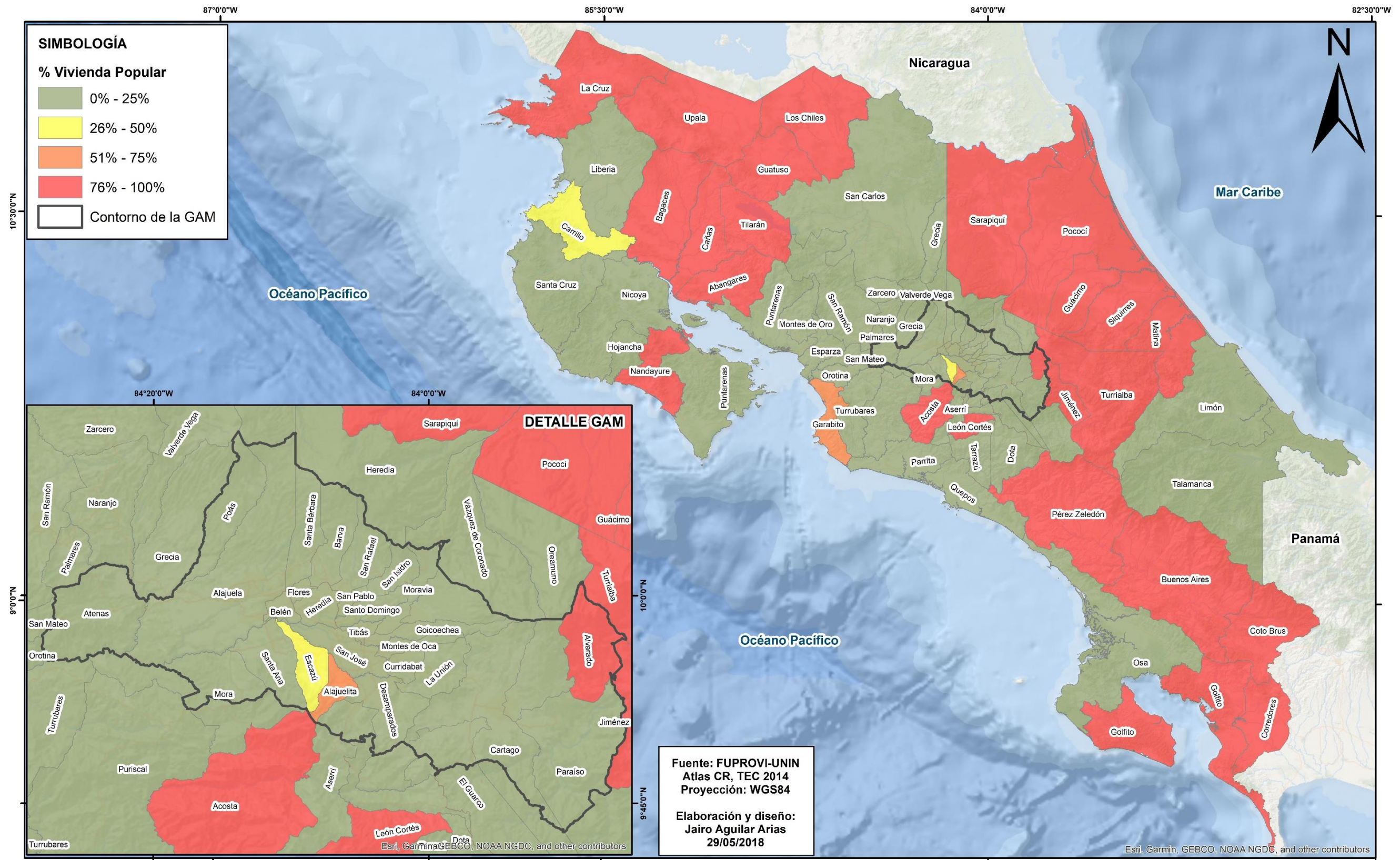


Gráfico 2.9. Cantidad de viviendas construidas por tipo de vivienda e inversión según cantón, 2017



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC, 2017.

Mapa 2.1. Porcentaje de viviendas populares por cantón, Costa Rica 2017



## 2.3 Bonos Familiares de Vivienda

En apartados anteriores ha sido evidente el papel que juegan los Bonos Familiares de Vivienda (BFV) en el sector de la construcción residencial a lo largo de los años. En este apartado se quiere hacer énfasis en la distribución de los bonos durante el 2017.

De manera similar a como se observa con las estadísticas de construcción de vivienda, la cantidad de BFV entregados durante el 2017 fue menor en comparación al 2016, con una reducción de un 5.6%. Sin embargo, la modalidad presupuestaria de los bonos Art. 59 situación de Emergencia y Extrema Necesidad experimentaron un aumento de un 20% en la cantidad de colocaciones; por el contrario, los bonos para atención de tugurios, tanto por Artículo 59 como ordinarios, se redujeron.

**Tabla 2.5. Bonos por modalidad de presupuesto, 2013 - 2017**

Modalidad	2013	2014	2015	2016	2017
Adulto Mayor	322	384	407	551	585
Ahorro Bono Crédito y CBA	56	60	117	407	300
Ordinario Erradicación Tugurios	1,665	1,755	1,840	1,853	1,787
Art 59 Erradicación Tugurios				167	76
Art 59 Situación de Emergencia y Extrema Necesidad	1,551	1,183	1,112	1,379	1,655
Indígenas	648	313	410	319	213
Discapacitado	286	352	342	413	317
Regular	5,533	5,754	6,634	6,734	6,230
Jefe familia segunda planta		3	5		
<b>Totales</b>	<b>10,061</b>	<b>9,804</b>	<b>10,867</b>	<b>11,823</b>	<b>11,156</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2013 - 2017

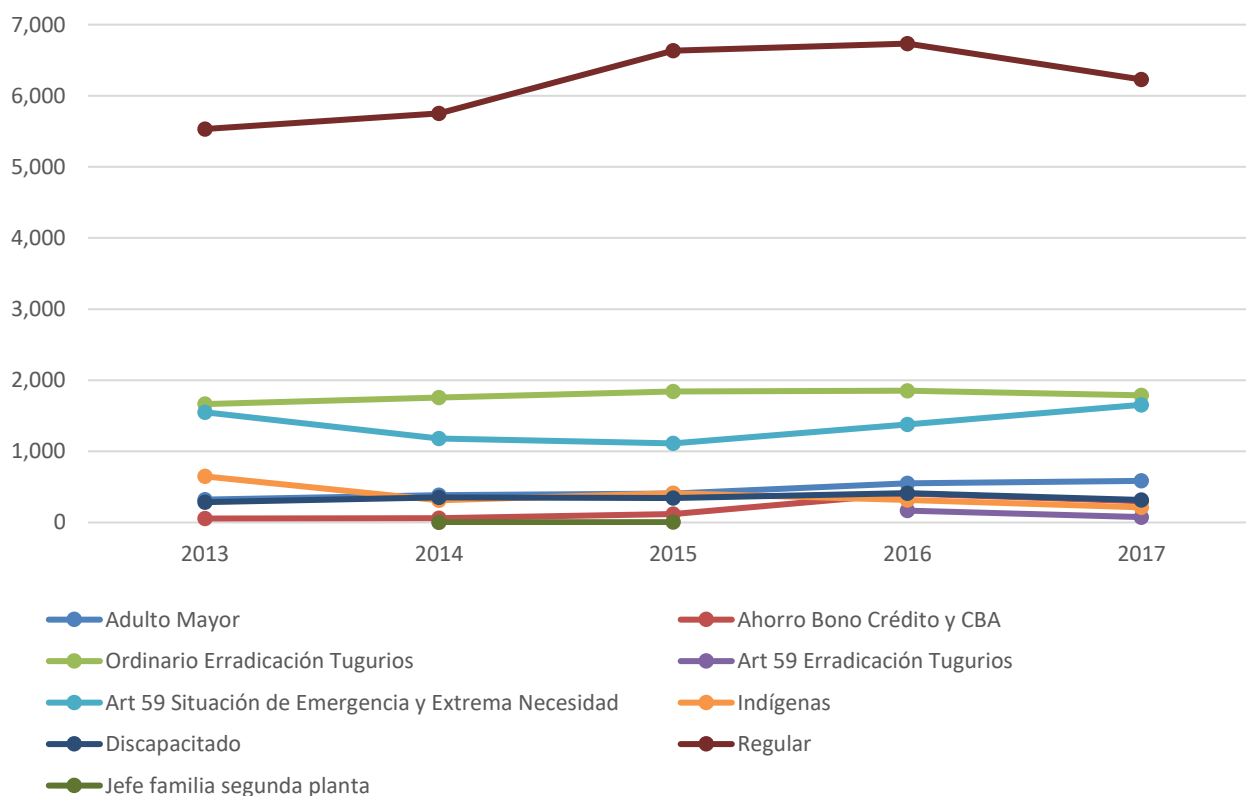
La erradicación de tugurios se impone como el talón de Aquiles, no solo de la Administración Solís Rivera, sino prácticamente de todas, al menos desde la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y del BANHVI. Este es un tema que se repite año con año, la incapacidad de Estado de lograr atender los tugurios, particularmente los ubicados en asentamientos en precario. Los bonos entregados bajo la modalidad “Ordinario Erradicación de Tugurios” se refieren a soluciones individuales, a familias que vivían en condiciones deplorables, en tugurios, pero no necesariamente en asentamientos en precario (Camacho, 2018); para ese tipo de tugurios (en precario) solamente se colocaron 76 bonos.

En criterio de la exviceministra de vivienda de la anterior Administración, es muy difícil dar una solución de reubicación a asentamientos en precario, principalmente porque las municipalidades no quieren aprobar proyectos para sectores de bajos

ingresos, y menos aún si provienen de otros cantones. En el caso del Triángulo de la Solidaridad, ella tuvo que hacer un trabajo desgastante de ir ubicando pequeños grupos de familias en diferentes proyectos y lugares; solo así se pudo reubicar a parte de las familias que había que reasentar por la construcción de la carretera de circunvalación norte (Pérez, 2018).

Al menos 3 gobiernos tuvieron que pasar para poder despejar una franja de aproximadamente 40 metros de ancho, y poco más de 100 familias. Si este es el proceso experimentado por este grupo de familias, en un proyecto donde existen los recursos, hay decisión política y es una prioridad nacional, ¿qué pueden esperar las familias de otros asentamientos en precario?

**Gráfico 2.10. Bonos por modalidad de presupuesto, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2013 – 2017.

Dentro de los BFV regulares se inscriben los llamados bonos diferidos; se trata de una modalidad de bonos orientada a satisfacer las necesidades de la llamada “clase media”, la cual se creó en el 2012 durante la Administración Chinchilla, ante una fuerte presión por brindar condiciones de acceso a sectores que quedaban fuera de los requisitos para optar por un BFV, pero que tampoco logran acceso a un crédito acorde con sus expectativas de vivienda nueva. Por lo tanto, se amplió el rango de

cobertura de la población meta del BANHVI, incorporando los núcleos familiares de los estratos 5 y 6 a la clasificación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Este bono consiste en un apalancamiento a la cuota durante los primeros años de un crédito para vivienda, de manera tal que el interesado puede tener una mayor capacidad de pago y, por lo tanto, un monto mayor de crédito, y con eso acceder a mayores opciones de vivienda en el mercado inmobiliario.

Luego de 5 años en vigencia, los resultados muestran que no ha habido éxito en la implementación de este instrumento. En criterio de la directora del FOSUVI, esto se debe en gran medida a que el bono, al ser proporcional a los ingresos familiares, y tratándose de los estratos 5 y 6 (es decir, entre 1,275,000 y 1,500,000 colones aproximadamente, de acuerdo al salario mínimo del segundo semestre del 2017), es bastante bajo, alrededor de 1,500,000 a 2,000,000 de colones, y la gente no está dispuesta a que sus propiedades de 30 o 40 millones o más, queden con limitaciones (las propias de los BFV) por 10 años (Camacho, 2018).

Esa es una fuerte razón que, unida a la falta de información por parte de las instituciones y de conocimiento por parte de los interesados, explican la falta de éxito de esta modalidad, la cual permitiría cumplir con las expectativas de sus promotores, pero hasta el momento no parece tener acogida y más bien enfrenta un proceso de reducción.

**Tabla 2.6. Colocación de bonos diferidos, 2013 - 2017**

Año	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Cantidad	63	103	25	13	5	209

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del FOSUVI - BANHVI, 2013 – 2017.

Al analizar los BFV y su distribución por “propósito” para el año 2017, los principales cambios que se observan son en relación con la reducción en la colocación de bonos bajo el propósito de construcción en lote propio, que fue de un 7.7%. Estos bonos tradicionalmente se entregan en zonas rurales y a personas o familias que cuentan con un lote propio en el cual construir. Por el contrario, los bonos para “lote y construcción” aumentaron en ese último año alrededor de un 10%. Estos son bonos que se utilizan principalmente para pagar viviendas en proyectos colectivos y que responden a la modalidad Art. 59.

Los bonos para Reparación, Ampliación, Mejoramiento y Terminación (bonos RAMT) han experimentado en el último quinquenio un leve pero sostenido crecimiento, aunque en el 2017 experimentaron una ligera reducción (2%). Esto es importante porque la mayor parte del déficit habitacional se concentra en el cualitativo, es decir, en viviendas que requieren mejoras, y de ahí que los bonos

RAMT son una herramienta para contribuir a la atención del déficit de vivienda. No obstante, la cantidad de bonos que se gestionan con este propósito sigue siendo bastante reducida. En este caso, como con los bonos diferidos, pueden ser los mismos factores los que desmotiven su aplicación. Posiblemente las familias no se sientan inclinadas a afectar la propiedad con limitaciones, aunque sea por 10 años, y en ocasiones quizá por un monto no acorde con el valor de la propiedad. Pero la realidad es que los bonos RAMT tienen el mismo monto y requisitos de los bonos regulares (6,500,000 colones en el 2017) y, dependiendo de las condiciones socioeconómicas de las familias, se asigna el monto proporcionalmente. La cantidad de casas que puede mejorarse con este tipo de bonos sobrepasa por mucho lo que se ha venido haciendo.

Techos en mal estado, instalaciones eléctricas obsoletas o dañadas, paredes afectadas, ampliaciones y muchas otras mejoras sin costo para las viviendas parece muy atractivo a las familias, de ahí que resulte extraño que no se utilice más este tipo de recursos. En años anteriores, al analizar esta situación, se mencionaron aspectos como el riesgo por los imprevistos, lo que hace poco atractivo a los constructores esta opción, pero se proponía por ello que fueran cuadrillas o equipos de constructores pequeños, maestros de obra y ayudantes, con bajos costos operativos y trabajos de pequeña escala los que podrían especializarse en la utilización de los bonos RAMT. Es necesario impulsar y fortalecer la utilización de estos recursos para impactar el déficit cualitativo e impedir que el parque habitacional se deteriore.

**Tabla 2.7. Bonos por propósito, 2013 - 2017**

Propósito	2013	2014	2015	2016	2017
<b>RAMT</b>	714	804	960	1,048	1,027
<b>Segunda Planta</b>	0	4	10	46	62
<b>Compra de Vivienda Existente</b>	925	811	731	621	393
<b>Construcción en Lote Propio</b>	7,097	6,974	7,883	8,293	7,657
<b>Lote y Construcción</b>	1,325	1,211	1,283	1,815	2,021
<b>Totales</b>	<b>10,061</b>	<b>9,804</b>	<b>10,867</b>	<b>11,823</b>	<b>11,156</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2013 – 2017.

Por otra parte, con el propósito de optimizar el uso del suelo, mejorar la densidad y aprovechar los recursos e inversión pública existente, se creó el llamado bono de segunda planta<sup>4</sup>, que originalmente se orientó, como lo dice su nombre, a aplicar los recursos del bono en la construcción de otra vivienda en una segunda planta,

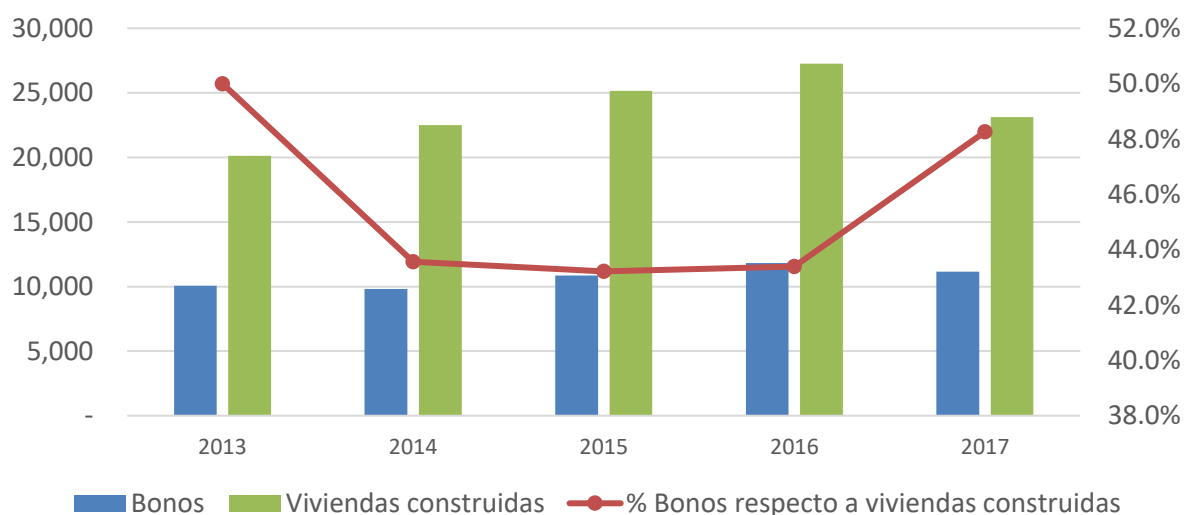
<sup>4</sup> Ley 8957, del 17 de junio del 2011

sobre otra ya existente. La versión original se modificó de manera tal que se pueda construir una segunda vivienda en una propiedad que ya cuenta con otra vivienda, no teniendo que ser necesariamente encima de la existente<sup>5</sup>.

A pesar de la necesidad, las ventajas y lo positivo que parece esta opción, la realidad demuestra que después de varios años, es un tipo de bono que no se utiliza; los casos son reducidos, y aunque muestran un crecimiento sostenido, la cantidad y el aumento son muy escasos. Es evidente que, si se quiere mejorar la colocación de este tipo de bonos, es necesario revisar y modificar su modelo.

Como se ha expuesto en este capítulo, durante el 2017 tanto la construcción de viviendas como la distribución de los bonos de vivienda experimentaron una reducción en la cantidad de unidades en relación con el 2016, reducción que en porcentajes ha afectado más a la construcción de viviendas “sin bonos”, mientras que la disminución en la cantidad total de viviendas construidas durante el 2017 fue de un 15.2%, y en el caso de los bonos de vivienda fue de un 5.6%. De forma tal, que los BFV pasaron a representar un 48.3% del total de viviendas del 2017, superando el 43.4% del 2016.

**Gráfico 2.11. Bono Familiar de Vivienda y viviendas construidas (incluye los bonos), 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de construcción del INEC y BANHVI, 2013 - 2017.

<sup>5</sup> Ley 9295, del 20 de julio del 2015

## CAPÍTULO 3. Emergencias y Vivienda

Este capítulo tiene como propósito ahondar en la problemática de la situación de la vivienda y los impactos de las emergencias tanto nacionales como locales. El estudio debería ser de mayor alcance y más integrador, abarcando asentamientos humanos y no solo vivienda. Durante los eventos catalogados como emergencias (y otros que no reciben la declaratoria) no solo se afectan las viviendas, sino que los daños y pérdidas afectan una amplia gama de aspectos estructurales, materiales y subjetivos. Se dañan o pierden caminos, calles, aceras, puentes, alcantarillados, edificaciones, pero también se pierde el esfuerzo familiar, colectivo, comunal, el arraigo, la seguridad, la tranquilidad y las redes sociales, sin mencionar otras pérdidas en producción, medio ambiente, etc.

La mayor parte de las emergencias, así declaradas en el país, se presentan por eventos de origen hidrometeorológico, por causas naturales, pero en muchos casos favorecidos por acciones de origen antrópico. Nuestro país está expuesto continuamente a eventos como lluvias intensas, tormentas e influencia de huracanes que provocan desbordamientos de ríos, inundaciones, deslizamientos y hundimientos, además de la ocurrencia de eventos sísmicos y actividad volcánica, solo para mencionar los más recurrentes y conocidos. A estos se debe agregar otros eventos no declarados como emergencias nacionales o locales y de origen fundamentalmente humano, como los incendios. Todo este tipo de situaciones tiene efectos negativos como la afectación de las viviendas y del entorno inmediato a estas.

En este apartado no se realiza una discusión sobre el tema de las emergencias; su objetivo se centra en abordar los efectos de estas en el sector vivienda, respondiendo al interés de conocer y tratar de cuantificar lo que representan para el Sector y para el país estas recurrentes emergencias y la atención a las personas afectadas. Con esta finalidad, se ha buscado la información en los organismos que llevan los datos sobre estos eventos y sus efectos, como la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

Se ha tenido acceso a las bases de datos para revisar el tipo de registros que lleva cada una de estas entidades y su posible utilización, lo cual no ha sido sencillo debido a al tipo de información y a sus diferentes formas de registrarla. En ese sentido, es difícil poder comparar y articular las bases de datos, tanto por sus contenidos como por los formatos con los cuales gestionan.

En el caso de la CNE, esta interviene cuando un evento es declarado emergencia



nacional o local<sup>6</sup>. Anteriormente la Comisión misma hacía el levantamiento de la información de los efectos o pérdidas por el evento, basándose en la información de los comités locales de emergencia, que son encabezados por el Alcalde de cada cantón. Eso generaba problemas al levantar las “listas de afectados”, ya que los criterios no estaban estandarizados o no eran de conocimiento de todos, o si había no se aplicaban y existía mucha manipulación y alteración de las situaciones y los datos. Esto sucedía de manera reiterada, y fue problemático en la emergencia del llamado terremoto de Cinchona<sup>7</sup>. A partir de ello, se coordinó y estableció que fuera el MIVAH el que haga el levantamiento oficial de los afectados por daños y pérdidas en vivienda. El Ministerio cuenta con el personal especializado y con criterios técnicos para hacerlo, por lo cual la CNE adscribe la información de esa entidad (Picado, 2018).

La explicación anterior se hace para esclarecer el procedimiento mediante el cual se levanta la información que se utiliza en este documento para el caso de los eventos declarados emergencia y que en general están asociados a eventos naturales<sup>8</sup>. En el caso de otras “emergencias” tipo incendios residenciales, se ha recurrido a los datos brindados por Bomberos de Costa Rica. En ambos casos, se ha construido una serie a partir del 2010 hasta el 2017.

A continuación, se presenta el **gráfico 3.1**<sup>9</sup>, en el cual se aprecian varios aspectos importantes: por una parte, puede verse cuáles cantones tienen mayor afectación en el Sector, además del año de las emergencias, de tal manera que se muestran la frecuencia de los eventos y el grado de afectación en vivienda, con la limitación de que en el gráfico solo se ponen los cantones donde la afectación ha sido mayor a 100 o más viviendas. Para efectos de mayor detalle y de todos los cantones, puede verse las **tablas 3.1 y 3.2**.

---

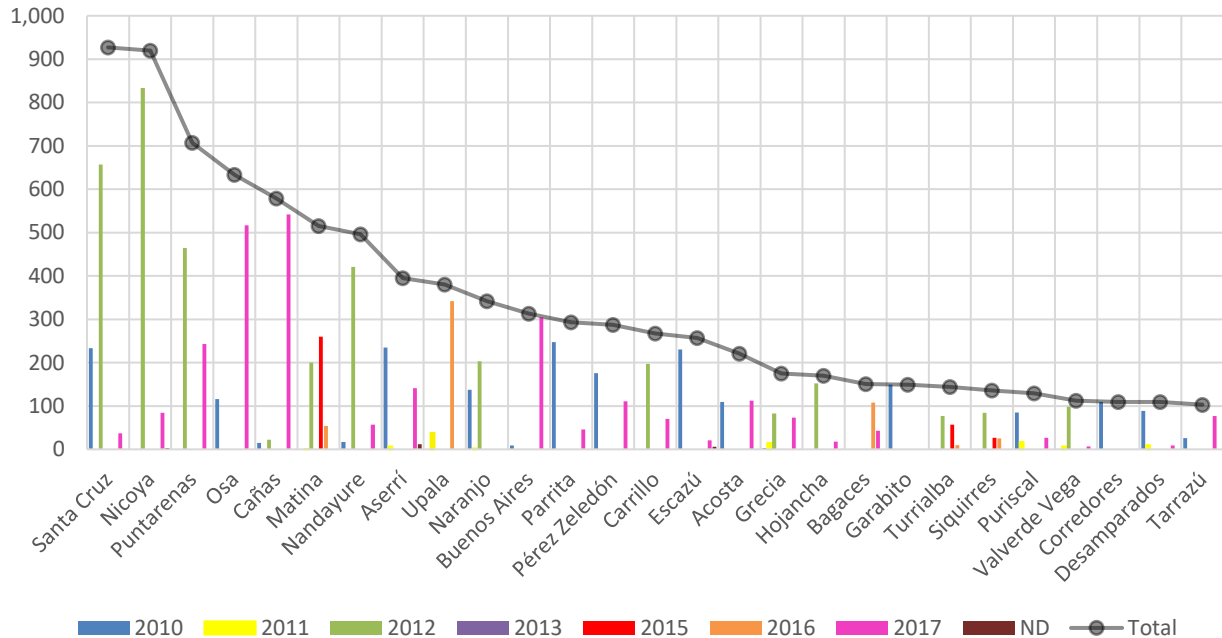
<sup>6</sup> Artículo 22. —Declaración de Estado de Emergencia. El Poder Ejecutivo podrá declarar por decreto ejecutivo, el estado de emergencia en cualquier parte del territorio nacional. (Reglamento a la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo) DE-MP 21-11-2007.

<sup>7</sup> Entrevista con Carlos Picado, Director de Planeamiento Estratégico, CNE. 19/04/2018 (Picado, 2018).

<sup>8</sup> En el **Anexo 2** se adjunta un documento del MIVAH, “guía para los afectados” para los trámites de atención por emergencias.

<sup>9</sup> Por motivo de presentación en los gráficos solo se exponen los cantones con mayor afectación, sin embargo, en las **tablas 3.1 y 3.2** se puede ver el detalle para cada cantón para los diferentes años de la serie y el tipo de afectaciones.

**Gráfico 3.1. Cantidad de viviendas afectadas por año según el cantón. Cantones con más de 100 viviendas afectadas por un evento declarado emergencia, Costa Rica 2010 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del MIVAH, 2010 - 2017.

En el gráfico sobresalen tres años con la mayor cantidad de afectaciones: 2010, 2012 y 2017, además de que se puede dilucidar espacialmente dónde han tenido mayor impacto en término de viviendas afectadas. Esos tres años coinciden con la tormenta Thomas (2010), terremoto de Nicoya (2012) y tormenta Nate (2017), respectivamente.

Otro de los aportes valiosos de la base de datos del MIVAH es que ofrece una clasificación de estas viviendas afectadas de manera tal que permite cuantificar cuántas unidades requieren repararse para ponerlas en situación de funcionalidad normal, cuántas deben reconstruirse en el mismo sitio porque su afectación es total, y luego está la cantidad de hogares, que es un dato sobre las familias o afectados que requieren ser reubicados porque el terreno en el que vivían ya no es apto para uso residencial.

Tabla 3.1. Resumen de viviendas afectadas por emergencias según cantón entre el 2010 y el 2017

Código	Cantón	Hogares	VIO	Viviendas afectadas por una emergencia					Hog. Traslado	%VivAfec VIO
				Viv. Afect	Viv. Repara	%Viv. Repara	Viv. Reconstruc	%Viv. Reconstruc		
101	San José	84,390	81,903	64	18	28.10%	1	1.60%	44	0.10%
102	Escazú	16,860	16,565	257	5	1.90%	1	0.40%	239	1.60%
103	Desamparados	58,655	57,355	109	4	3.70%	4	3.70%	73	0.20%
104	Puriscal	9,899	9,787	129	13	10.10%	0	0.00%	76	1.30%
105	Tarrazú	4,635	4,551	103	3	2.90%	2	1.90%	33	2.30%
106	Aserrí	16,355	16,120	395	29	7.30%	12	3.00%	285	2.50%
107	Mora	7,877	7,782	51	7	13.70%	0	0.00%	33	0.70%
108	Goicoechea	33,386	32,520	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
109	Santa Ana	14,499	14,235	59	2	3.40%	2	3.40%	54	0.40%
110	Alajuelita	20,491	19,832	36	0	0.00%	0	0.00%	35	0.20%
111	Vázquez de Coronado	17,395	17,155	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
112	Acosta	5,942	5,871	221	11	5.00%	0	0.00%	181	3.80%
113	Tibás	19,576	19,160	24	1	4.20%	0	0.00%	23	0.10%
114	Moravia	17,169	16,874	6	0	0.00%	0	0.00%	6	0.00%
115	Montes de Oca	17,207	16,589	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
116	Turrubares	1,707	1,679	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
117	Dota	1,990	1,952	23	4	17.40%	0	0.00%	12	1.20%
118	Curridabat	19,527	19,146	1	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
119	Pérez Zeledón	38,910	38,508	287	11	3.80%	9	3.10%	188	0.70%
120	León Cortés	3,432	3,377	98	2	2.00%	2	2.00%	55	2.90%
201	Alajuela	73,438	72,031	47	8	17.00%	4	8.50%	13	0.10%
202	San Ramón	23,758	23,301	23	3	13.00%	4	17.40%	8	0.10%
203	Grecia	22,237	21,709	175	47	26.90%	6	3.40%	55	0.80%
204	San Mateo	1,858	1,834	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
205	Atenas	7,632	7,472	87	0	0.00%	1	1.10%	84	1.20%
206	Naranjo	11,967	11,678	342	126	36.80%	33	9.60%	124	2.90%
207	Palmares	9,808	9,657	16	2	12.50%	0	0.00%	8	0.20%
208	Poás	8,081	7,906	11	1	9.10%	0	0.00%	10	0.10%
209	Orotina	6,127	6,024	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
210	San Carlos	46,007	44,966	21	2	9.50%	4	19.00%	8	0.00%
211	Zarco	3,418	3,333	36	15	41.70%	0	0.00%	13	1.10%
212	Valverde Vega	5,134	5,054	112	47	42.00%	11	9.80%	43	2.20%
213	Upala	11,707	11,518	380	157	41.30%	40	10.50%	96	3.30%
214	Los Chiles	6,198	6,035	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
215	Guatuso	4,501	4,409	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
301	Cartago	39,810	38,618	21	1	4.80%	3	14.30%	9	0.10%
302	Paráiso	15,080	14,626	71	0	0.00%	0	0.00%	51	0.50%
303	La Unión	27,594	26,979	4	1	25.00%	1	25.00%	2	0.00%
304	Jiménez	4,204	4,113	43	1	2.30%	0	0.00%	43	1.00%
305	Turrialba	20,798	20,453	144	11	7.60%	6	4.20%	94	0.70%
306	Alvarado	3,724	3,612	61	24	39.30%	12	19.70%	6	1.70%
307	Oreamuno	11,517	11,232	13	1	7.70%	1	7.70%	2	0.10%
308	El Guarco	10,999	10,831	29	0	0.00%	1	3.40%	22	0.30%
401	Heredia	36,360	35,216	8	0	0.00%	0	0.00%	8	0.00%
402	Barva	11,560	11,291	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
403	Santo Domingo	11,803	11,496	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
404	Santa Bárbara	10,292	10,107	13	0	0.00%	0	0.00%	13	0.10%
405	San Rafael	13,247	12,957	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
406	San Isidro	5,966	5,807	1	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
407	Belén	6,249	6,011	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
408	Flores	5,882	5,751	2	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
409	San Pablo	8,201	8,006	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
410	Sarapiquí	16,202	15,768	19	4	21.10%	0	0.00%	4	0.10%
501	Liberia	16,999	16,577	66	34	51.50%	13	19.70%	9	0.40%
502	Nicoya	15,165	15,038	920	556	60.40%	171	18.60%	66	6.10%
503	Santa Cruz	16,942	16,645	927	402	43.40%	169	18.20%	245	5.60%
504	Bagaces	5,675	5,615	151	15	9.90%	5	3.30%	120	2.70%
505	Carrillo	10,355	10,141	267	141	52.80%	31	11.60%	13	2.60%
506	Cañas	7,378	7,172	579	94	16.20%	20	3.50%	267	8.10%
507	Abangares	5,399	5,311	88	22	25.00%	14	15.90%	25	1.70%
508	Tilarán	6,099	6,018	21	2	9.50%	4	19.00%	15	0.30%
509	Nandayure	3,338	3,307	496	307	61.90%	81	16.30%	46	15.00%
510	La Cruz	4,882	4,732	82	19	23.20%	6	7.30%	12	1.70%
511	Hojancha	2,041	2,028	170	89	52.40%	44	25.90%	7	8.40%
601	Puntarenas	33,787	33,228	707	315	44.60%	119	16.80%	210	2.10%
602	Esparza	8,531	8,435	44	0	0.00%	0	0.00%	47	0.50%
603	Buenos Aires	12,382	12,205	313	1	0.30%	0	0.00%	308	2.60%
604	Montes de Oro	3,990	3,929	58	11	19.00%	0	0.00%	46	1.50%
605	Osa	9,063	8,904	633	142	22.40%	230	36.30%	151	7.10%
606	Aguirre	8,244	8,094	97	9	9.30%	4	4.10%	93	1.20%
607	Golfito	11,829	11,576	25	0	0.00%	0	0.00%	23	0.20%
608	Coto Brus	11,038	10,936	17	0	0.00%	2	11.80%	14	0.20%
609	Parrita	4,938	4,833	293	27	9.20%	14	4.80%	240	6.10%
610	Corredores	12,081	11,849	109	0	0.00%	14	12.80%	57	0.90%
611	Garabito	5,381	5,313	149	1	0.70%	1	0.70%	173	2.80%
701	Limón	27,096	26,666	3	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
702	Pococí	36,910	36,238	21	11	52.40%	9	42.90%	0	0.10%
703	Siquirres	16,604	16,206	136	19	14.00%	27	19.90%	53	0.80%
704	Talamanca	8,244	7,999	18	0	0.00%	0	0.00%	11	0.20%
705	Matina	10,729	10,410	515	3	0.60%	7	1.40%	342	4.90%
706	Guácimo	12,057	11,797	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	<b>Total</b>	<b>1,238,438</b>	<b>1,211,964</b>	<b>10,447</b>	<b>2,781</b>	<b>26.60%</b>	<b>1,145</b>	<b>11.00%</b>	<b>4,653</b>	<b>0.90%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del INEC, 2011 y del MIVAH, 2010 - 2017.

**Tabla 3.2. Combinación de los datos del MIVAH y de Bomberos, según cantón, sobre las viviendas afectadas por emergencias e incendios entre el 2010 y el 2017**

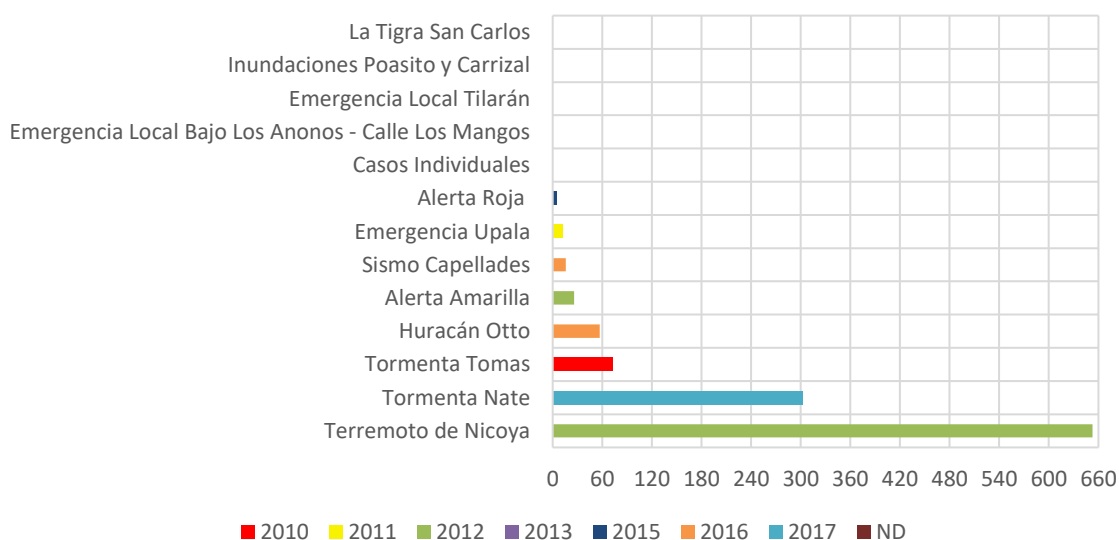
Código	Cantón	MIVAH				Bomberos		VIO	Total Viviendas	
		Viv. Afect	Viv. Repara	Viv. Reconstruc	Hog. Traslado	Viviendas	Área Quemada (m <sup>2</sup> )		Absoluto	% respecto a la VIO
101	San José	64	18	1	44	142	9,899	81,903	206	0.30%
102	Escazú	257	5	1	239	21	729	16,565	278	1.70%
103	Desamparados	109	4	4	73	70	6,420	57,355	179	0.30%
104	Puriscal	129	13	0	76	9	342	9,787	138	1.40%
105	Tarrazú	103	3	2	33	9	190	4,551	112	2.50%
106	Aserrí	395	29	12	285	15	476	16,120	410	2.50%
107	Mora	51	7	0	33	10	181	7,782	61	0.80%
108	Goicoechea	0	0	0	0	50	2,669	32,520	50	0.20%
109	Santa Ana	59	2	2	54	29	1,379	14,235	88	0.60%
110	Alajuelita	36	0	0	35	36	2,795	19,832	72	0.40%
111	Vázquez de Coronado	0	0	0	0	20	892	17,155	20	0.10%
112	Acosta	221	11	0	181	11	187	5,871	232	4.00%
113	Tibás	24	1	0	23	27	936	19,160	51	0.30%
114	Moravia	6	0	0	6	16	822	16,874	22	0.10%
115	Montes de Oca	0	0	0	0	21	874	16,589	21	0.10%
116	Turrubares	0	0	0	0	1	3	1,679	1	0.10%
117	Dota	23	4	0	12	2	203	1,952	25	1.30%
118	Curridabat	1	0	0	1	19	980	19,146	20	0.10%
119	Pérez Zeledón	287	11	9	188	31	1,387	38,508	318	0.80%
120	León Cortés	98	2	2	55	4	114	3,377	102	3.00%
201	Alajuela	47	8	4	13	102	7,487	72,031	149	0.20%
202	San Ramón	23	3	4	8	17	507	23,301	40	0.20%
203	Grecia	175	47	6	55	13	304	21,709	188	0.90%
204	San Mateo	0	0	0	0	0	0	1,834	0	0.00%
205	Atenas	87	0	1	84	10	286	7,472	97	1.30%
206	Naranjo	342	126	33	124	13	348	11,678	355	3.00%
207	Palmares	16	2	0	8	10	416	9,657	26	0.30%
208	Poás	11	1	0	10	14	589	7,906	25	0.30%
209	Orotina	0	0	0	0	12	418	6,024	12	0.20%
210	San Carlos	21	2	4	8	47	2,127	44,966	68	0.20%
211	Zarcerro	36	15	0	13	6	85	3,333	42	1.30%
212	Valverde Vega	112	47	11	43	11	192	5,054	123	2.40%
213	Upala	380	157	40	96	13	471	11,518	393	3.40%
214	Los Chiles	0	0	0	0	6	176	6,035	6	0.10%
215	Guatuso	0	0	0	0	6	292	4,409	6	0.10%
301	Cartago	21	1	3	9	40	1,829	38,618	61	0.20%
302	Paraíso	71	0	0	51	14	239	14,626	85	0.60%
303	La Unión	4	1	1	2	59	3,659	26,979	63	0.20%
304	Jiménez	43	1	0	43	4	123	4,113	47	1.10%
305	Turrialba	144	11	6	94	17	803	20,453	161	0.80%
306	Alvarado	61	24	12	6	4	21	3,612	65	1.80%
307	Oreamuno	13	1	1	2	8	78	11,232	21	0.20%
308	El Guarco	29	0	1	22	18	368	10,831	47	0.40%
401	Heredia	8	0	0	8	51	4,278	35,216	59	0.20%
402	Barva	0	0	0	0	14	926	11,291	14	0.10%
403	Santo Domingo	0	0	0	0	14	351	11,496	14	0.10%
404	Santa Bárbara	13	0	0	13	10	497	10,107	23	0.20%
405	San Rafael	0	0	0	0	18	1,206	12,957	18	0.10%
406	San Isidro	1	0	0	1	5	555	5,807	6	0.10%
407	Belén	0	0	0	0	9	178	6,011	9	0.10%
408	Flores	2	0	0	2	7	218	5,751	9	0.20%
409	San Pablo	0	0	0	0	4	141	8,006	4	0.00%
410	Sarapiquí	19	4	0	4	20	836	15,768	39	0.20%
501	Liberia	66	34	13	9	25	681	16,577	91	0.50%
502	Nicoya	920	556	171	66	19	828	15,038	939	6.20%
503	Santa Cruz	927	402	169	245	32	1,187	16,645	959	5.80%
504	Bagaces	151	15	5	120	9	437	5,615	160	2.80%
505	Carrillo	267	141	31	13	17	462	10,141	284	2.80%
506	Cañas	579	94	20	267	10	180	7,172	589	8.20%
507	Abangares	88	22	14	25	8	699	5,311	96	1.80%
508	Tilarán	21	2	4	15	5	120	6,018	26	0.40%
509	Nandayure	496	307	81	46	4	216	3,307	500	15.10%
510	La Cruz	82	19	6	12	6	108	4,732	88	1.90%
511	Hojancha	170	89	44	7	0	0	2,028	170	8.40%
601	Puntarenas	707	315	119	210	94	2,612	33,228	801	2.40%
602	Esparza	44	0	0	47	0	0	8,435	44	0.50%
603	Buenos Aires	313	1	0	308	9	267	12,205	322	2.60%
604	Montes de Oro	58	11	0	46	4	262	3,929	62	1.60%
605	Osa	633	142	230	151	17	988	8,904	650	7.30%
606	Quepos	97	9	4	93	12	428	8,094	109	1.30%
607	Golfito	25	0	0	23	19	660	11,576	44	0.40%
608	Coto Brus	17	0	2	14	8	435	10,936	25	0.20%
609	Parrita	293	27	14	240	9	505	4,833	302	6.20%
610	Corredores	109	0	14	57	10	127	11,849	119	1.00%
611	Garabito	149	1	1	173	22	1,142	5,313	171	3.20%
701	Limón	3	0	0	3	43	2,235	26,666	46	0.20%
702	Pococí	21	11	9	0	46	1,224	36,238	67	0.20%
703	Siquirres	136	19	27	53	17	668	16,206	153	0.90%
704	Talamanca	18	0	0	11	21	2,405	7,999	39	0.50%
705	Matina	515	3	7	342	17	384	10,410	532	5.10%
706	Guácimo	0	0	0	0	11	259	11,797	11	0.10%
	<b>Total</b>	<b>10,447</b>	<b>2,781</b>	<b>1,145</b>	<b>4,653</b>	<b>1,633</b>	<b>81,001</b>	<b>1,211,964</b>	<b>12,080</b>	<b>1.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del INEC, 2011, del MIVAH, 2010 – 2017 y de Bomberos de Costa Rica, 2013 – 2017.

Es importante tomar en cuenta que, para el análisis de los datos que muestran las **tablas 3.1 y 3.2**, la información de la cantidad de viviendas que requieren ser trasladadas o reubicadas no se contempla en la base de datos original, pero sí el total de hogares que requieren ser trasladados, por lo cual, se puede asimilar el dato con la cantidad de hogares que requieren que se les reubique en una vivienda nueva en otro lugar. Además, el total de viviendas afectadas no es igual a la sumatoria de las viviendas que requieren reparación y reconstrucción, ya que hay un porcentaje que no amerita ninguna recomendación de estas.

El **gráfico 3.2** muestra la cantidad de viviendas que requieren ser reconstruidas según el tipo de emergencia. Es notable que el Terremoto de Nicoya en el 2012 fue el que causó más estragos: 653 viviendas fueron destruidas en todo el país al punto de declararlas inhabitables, y por lo tanto deben y pueden ser reconstruidas en el mismo sitio donde estaban. Esto indica que, por el tipo de evento, la afectación sólo se dio en la estructura y no en el terreno. El segundo evento declarado emergencia que más destruyó viviendas fue la Tormenta Nate (2017), que sin embargo la afectación de ésta significa la reconstrucción de casi 50% menos viviendas que el Terremoto. Es importante mencionar que la mayor cantidad de viviendas que requieren reconstruirse se localizan en varios cantones de la provincia de Guanacaste, debido al Terremoto. No obstante, por cantón, Osa es el que más viviendas reporta para reconstrucción en el período 2010 – 2017 (229 viviendas), debido principalmente a la Tormenta Nate.

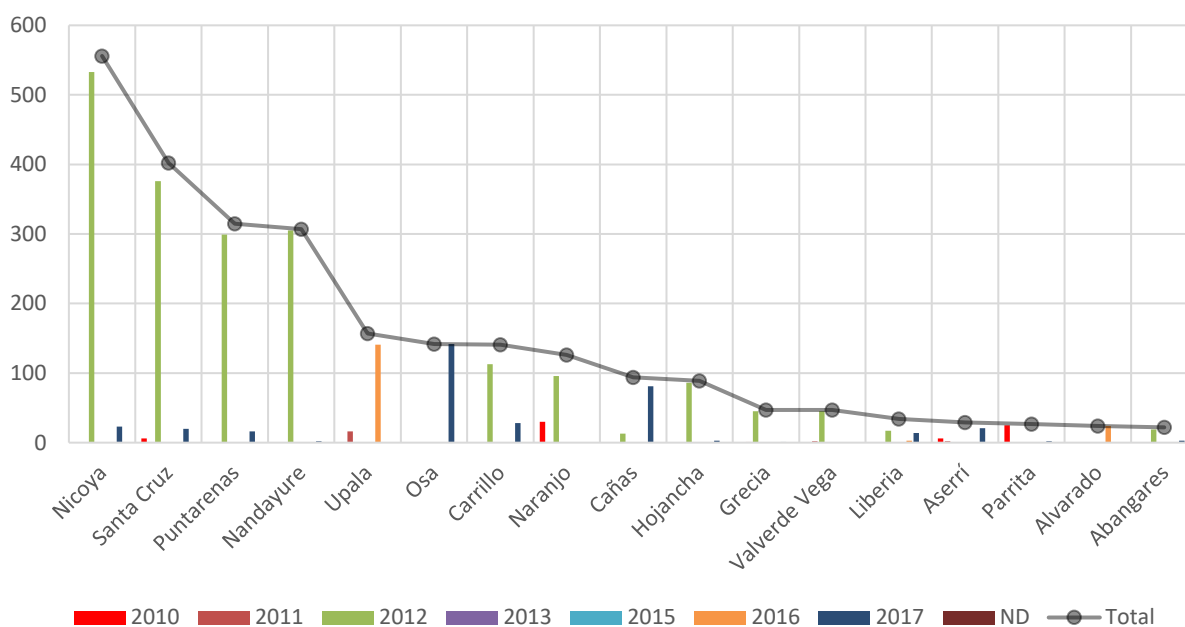
**Gráfico 3.2. Cantidad de viviendas que requieren de reconstrucción según la emergencia registrada por año. Costa Rica, 2010 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del MIVAH, 2010 - 2017.

Esa clasificación tiene mucho sentido, ya que de esta manera es posible establecer cuáles viviendas requieren de reparaciones que pueden ser atendidas mediante los bonos RAMT, cuáles necesitan ser reconstruidas pero cuentan con el terreno para ello, y finalmente, en cuáles casos las personas deben ser reasentadas, lo que significa una solución que pasa por un terreno urbanizado y vivienda. De esta manera, se puede dar una mejor planificación a las tareas de reconstrucción post desastres.

**Gráfico 3.3. Cantidad de viviendas que requieren de reparación por año, según el cantón. Cantones con más de 20 viviendas que requieren de reparación por afectación de una emergencia, 2010 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del MIVAH, 2010 - 2017.

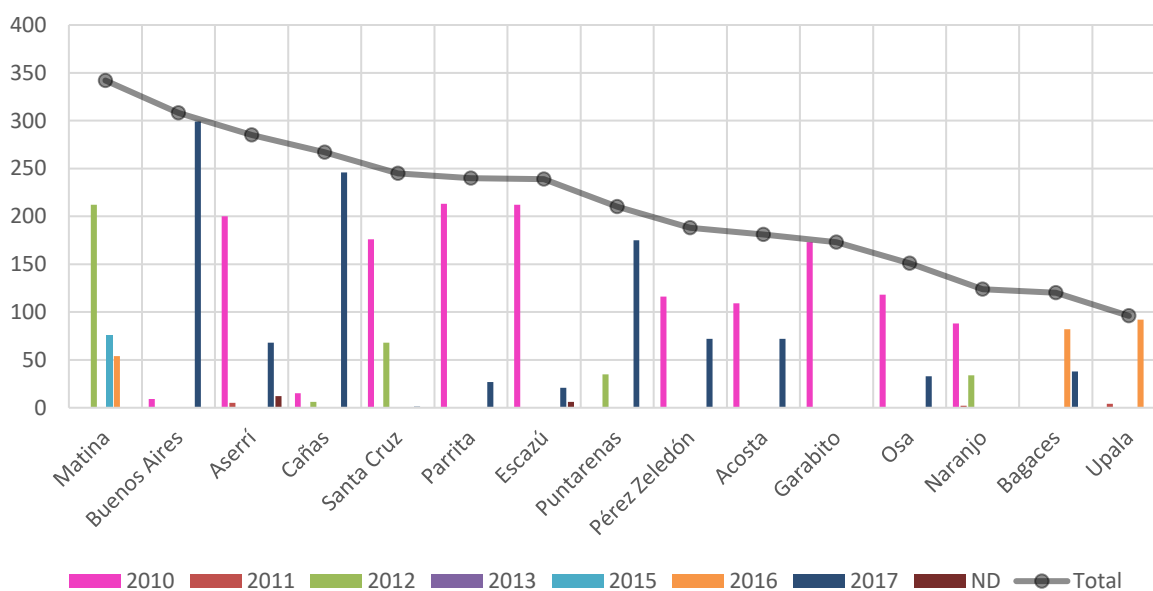
Los **gráficos 3.1 y 3.3** permiten observar la cantidad y ubicación de la mayoría de viviendas que fueron afectadas y que requieren reparación, producto de emergencias. Resulta evidente que cantones de la Península de Nicoya aparecen como lo más afectados, en el 2012, con el sismo ya mencionado. Luego, en Osa y Cañas las reparaciones son producto más bien de la tormenta Nate.

El siguiente **gráfico 3.4** brinda información sobre las necesidades de reasentamiento, la cual se expresa con los hogares, ya que las viviendas no se trasladan. Es interesante hacer notar que la mayor cantidad de casos que requieren de reubicación se dieron como consecuencia de la tormenta Thomas en el 2010, que afectó a cantones principalmente de la zona del Pacífico o bajo influencia de este litoral. El otro evento que produjo un fuerte impacto en cuanto a reasentamientos fue la tormenta Nate en el 2017, y prácticamente en los mismos

cantones afectados por Thomas.

De la información presentada en estos gráficos, llaman la atención varias situaciones: el movimiento sísmico del terremoto de Nicoya generó gran cantidad de casos de reconstrucción, pero con posibilidad de ser atendidos en el mismo sitio; por el contrario, las emergencias de Thomas y Nate generaron gran afectación en más cantones, y buena parte de sus afectados deben reubicarse.

**Gráfico 3.4. Cantidad de hogares que requieren traslado por año, según el cantón. 15 cantones con más cantidad de hogares que requieren traslado por una emergencia, 2010 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del MIVAH, 2010 - 2017.

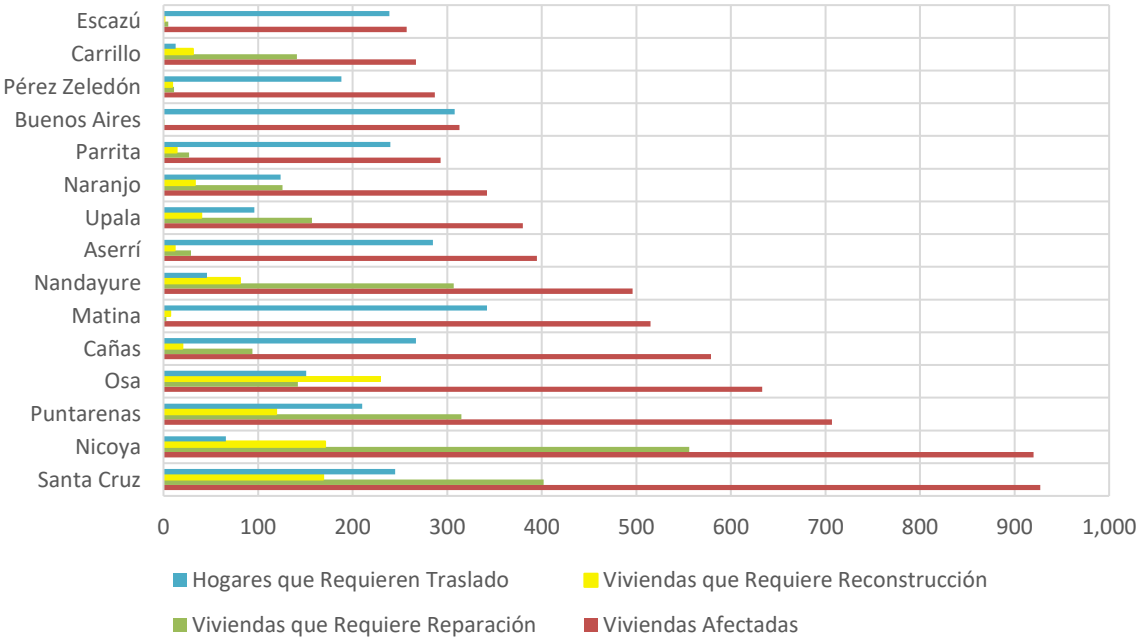
En la zona del Caribe son recurrentes las inundaciones. Prácticamente, todos los años se dan problemas de esta índole; sin embargo, en la base de datos del MIVAH no aparecen los cantones del Caribe como los más afectados, a excepción de Matina, que aparece como el cantón con mayor necesidad de reasentamientos, principalmente durante el 2012.

Estos datos deben verse con cuidado, ya que esto puede significar que en el Caribe las inundaciones no afectan tanto las estructuras como los terrenos, debido a adaptaciones tecnológicas. (por ejemplo: viviendas sobre pilotes). Puede ser también que las zonas de inundación tienen una muy baja densidad poblacional y que por eso no se registran tantas afectaciones en las casas, que exista un subregistro de lo que sucede o una combinación de todo ello, en vista de que unas y otras no son excluyentes.

En resumen, entre los 15 cantones que registran mayor cantidad de afectaciones por emergencias Nicoya es el segundo que más registra viviendas afectadas; sin embargo, la mayor cantidad (un 60%) requiere de reparaciones, un 18.6% reconstrucción y reasentamiento un 7.2%. En cambio, en el cantón Escazú sólo se registran 257 viviendas afectadas, de las que el 93% deben ser reubicadas.

Otro aspecto que se desprende del **gráfico 3.5** es que solo un cantón de la GAM (Escazú) aparece entre los 15 con mayor registro de afectaciones. Eso puede significar que las “declaratorias de emergencias” realmente no tienen afectaciones significativas en la mayor parte de la GAM. No obstante, existe una serie de eventos que no son declarados emergencia, pese a que afectan considerablemente. Por ello, al limitarnos a trabajar con estos datos no es posible medir las dimensiones de dichas afectaciones.<sup>10</sup>

**Gráfico 3.5. 15 cantones con mayor cantidad de hogares y viviendas afectados por una emergencia, y condición de las recomendaciones, 2010 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del MIVAH, 2010 - 2017.

Con la información que se presenta en las **tablas 3.1 y 3.2**, es posible analizar la relación en cuanto a la escala de la afectación y la vivienda existente en el cantón (la VIO). Escazú y Parrita tienen la misma cantidad de viviendas a ser reubicadas,

<sup>10</sup> La afectación de las viviendas, en muchos casos genera la pérdida de enseres, muebles, ropa, etc. La base de datos del MIVAH también captura esa información, pero escapa al propósito de este estudio.



239 y 240, respectivamente. Sin embargo, en términos porcentuales no es lo mismo, ya que en el caso de Escazú se trata de un 1.4% de la VIO (INEC, 2011) y en el caso de Parrita un 5%. Eso significa que el esfuerzo cantonal para dar una respuesta adecuada es 4 veces mayor en Parrita que en Escazú.

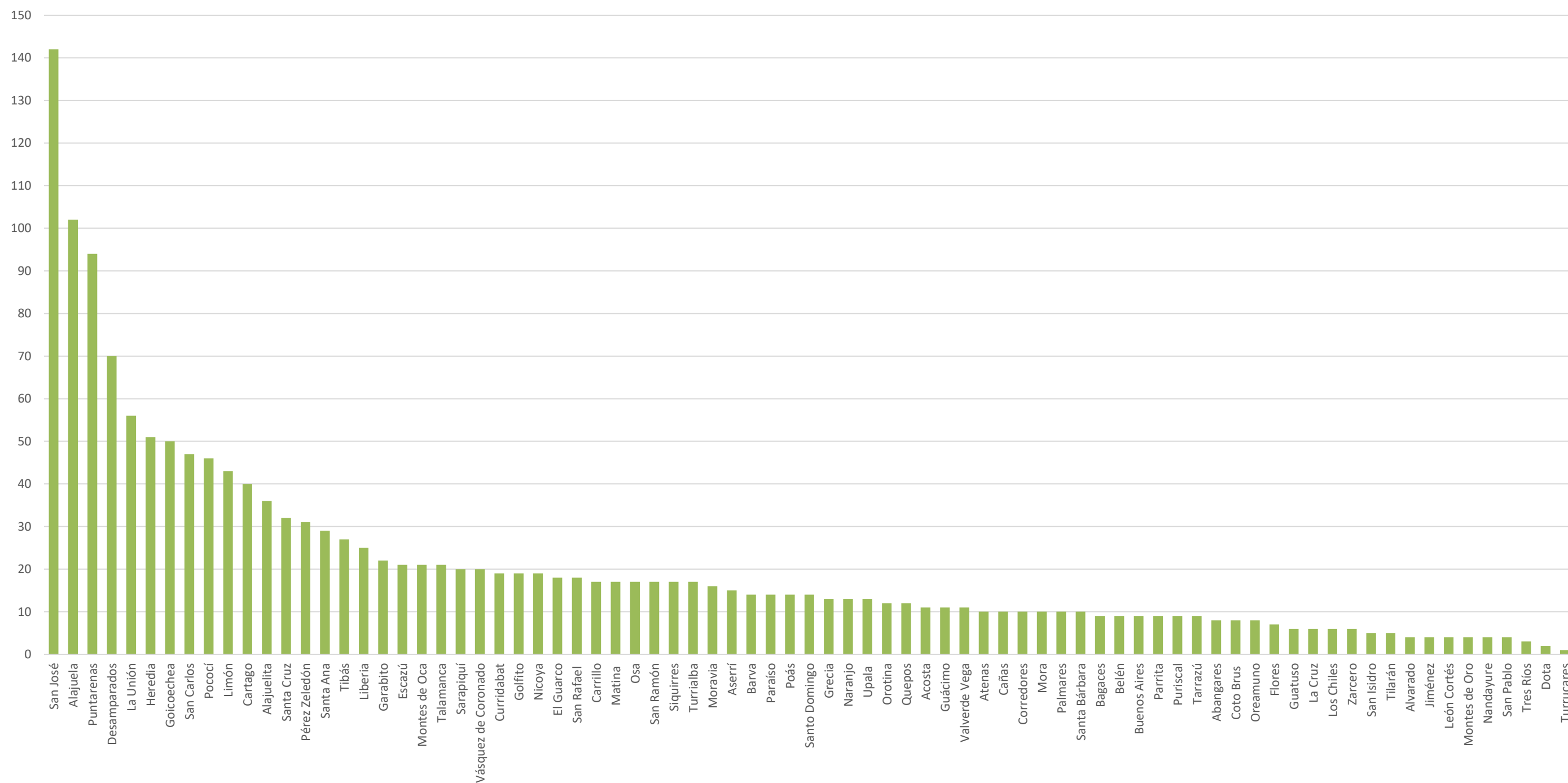
Como se mencionó anteriormente, la información que registra el MIVAH es sumamente valiosa, con esta es posible planificar de cara a los eventos de la naturaleza teniendo la ubicación, recurrencia y tipo de afectación y, por consiguiente, el tipo de respuesta. No obstante, es necesario señalar que una de las limitaciones de esta base de datos es que se elabora a partir de las situaciones declaradas como emergencia nacional o local. Sin embargo, constantemente y todos los años ocurren en el país “emergencias” que, al no tener la declaratoria oficial como tal, no reciben el mismo tratamiento ni se registran sus datos en este listado. La sumatoria de pequeños desastres se convierte al final en un resultado importante, que podría llegar a ser mayor que la afectación de una “gran emergencia”.

Por tal motivo, se debe fortalecer el trabajo del Ministerio de Vivienda para que pueda ampliar y mejorar la captura de información, no solo de las emergencias declaradas oficialmente como tales, sino también de esa gran cantidad de eventos fuera de declaratoria que generan daños y pérdidas en las viviendas y en los asentamientos humanos.

Además de la información del MIVAH, se cuenta con una base de datos facilitada por Bomberos de Costa Rica, la cual posee los reportes de afectación por incendios en viviendas. Esta base de datos está diseñada de acuerdo con las necesidades y usos de esta institución, de ahí que algunas de las variables no se ajusten lo mejor posible al propósito de este trabajo. Por ejemplo, la base original cuantifica las afectaciones fundamentalmente por área afectada y quemada, y en esta investigación se utiliza como unidad de análisis la vivienda. De ahí que en unos registros aparece “vivienda”, en otros “precario” y en otros “cuartería”. Para efectos del trabajo, se toma cada registro de precarios y de cuartería como una unidad, cual si fueran una única vivienda, debido a que cada registro en la base de datos contempla una vivienda afectada, pero en el caso de los precarios ese registro de vivienda puede tener varios ranchos o tugurios.

De acuerdo con la información de Bomberos de Costa Rica y con los ajustes realizados para este trabajo, en el periodo del 2013 – 2017 se registraron en el país 1 633 incendios en estructuras residenciales (casas, precarios y cuarterías), lo que da un promedio de 326 eventos por año. No se tiene el registro de cuántos de estos incendios destruyeron totalmente las viviendas (**gráfico 3.6**) y hay que recordar que las cuarterías o precarios se toman como una vivienda, aunque estén conformados por varias unidades y hogares.

Gráfico 3.6. Número de reportes de incendios en viviendas por cantón, 2013 - 2017

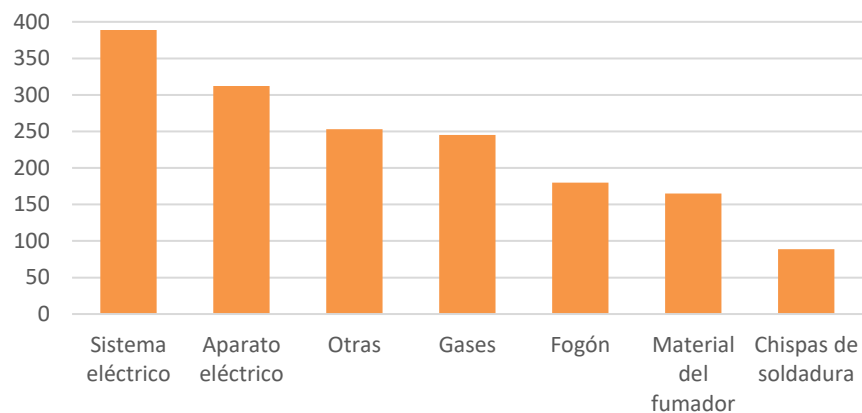


Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de Bomberos de Costa Rica, 2013 - 2017.

La forma en la que el Cuerpo de Bomberos registra la información sobre los siniestros, no permite conocer el detalle de todas las residencias afectadas, lo que si es posible es tener el dato de la cantidad de metros cuadrados quemados de todos los ranchos y viviendas.

A diferencia de los casos de emergencia antes señalados, los incendios residenciales tienen una mayor ocurrencia en zonas urbanas y en la GAM, y la mayor parte de ellos tienen como causa el fallo en las instalaciones eléctricas (**gráfico 3.7**).

**Gráfico 3.7. Número de reportes de incendios en viviendas por tipo de causa agrupada, 2013 - 2017**

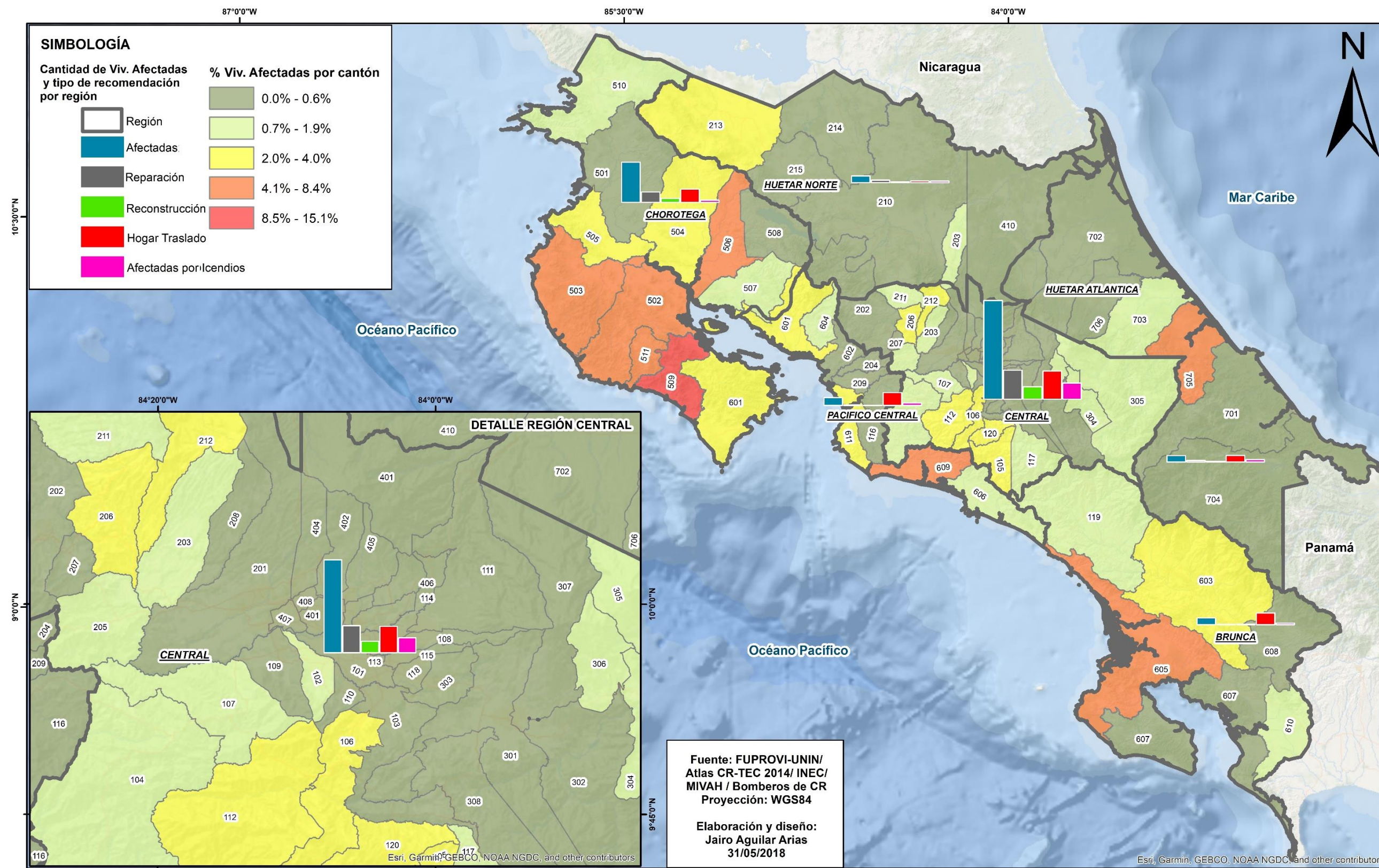


Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de Bomberos de Costa Rica, 2013 - 2017.

Con esta información, es posible llevar a cabo procesos de educación y capacitación que incidan en la reducción o mitigación de los incendios residenciales, como hacer conciencia en fumadores para que tengan cuidado con los fósforos, encendedores y cigarrillos encendidos, o capacitación a soldadores para evitar accidentes, campañas de la revisión y cambio de electrodomésticos en mal estado y, con apoyo de bonos tipo RAMT, hacer reparaciones, mejoras y cambios en el sistema eléctrico de las viviendas para hacerlo más seguro.

El **mapa 3.1** se muestra espacialmente la incidencia del registro de emergencias e incendios a escala cantonal en el país. En este mapa se observa que los cantones con mayor afectación de viviendas en términos porcentuales se ubican en el litoral del Pacífico, junto con el caso de Matina en el Caribe. Este dato resulta contrastante con el análisis de las estadísticas de la construcción en el capítulo anterior, ya que varios de estos cantones son los que expresan menor cantidad de vivienda popular; es decir, cantones con viviendas de mayor presupuesto son también cantones con mayor incidencia de emergencias con afectación a estas. Para identificar los cantones por su código, ver el listado del **anexo 3**.

Mapa 3.1. Viviendas afectadas, según región, por una emergencia e incendios, y porcentaje de viviendas afectadas respecto a la VIO según cantón, Costa Rica 2010 - 2017



En el mapa se presenta la agrupación de la cantidad de viviendas afectadas y las recomendaciones de atención a escala regional. Resalta la situación de las regiones Huetar Norte y Huetar Atlántica, donde ambas expresan un bajo número de afectaciones, sobre todo en las viviendas por atender. En la primera de ellas, los problemas se atienden básicamente con reparaciones. En cuanto a los incendios, como se mencionó anteriormente, es un problema principalmente urbano y que se refleja con fuerza en la Región Central.

Luego de recabar y presentar la información sobre emergencias que afectan el sector vivienda, se muestran los aspectos relacionados con la respuesta a esas situaciones.

Al término de este trabajo no fue posible obtener los datos actualizados sobre los bonos familiares de vivienda entregados bajo el propósito de “atención de emergencias”. Por tal motivo, se ha trabajado con algunos arreglos o cálculos a partir de la información disponible.

En el último quinquenio 2013 – 2017 se entregaron en promedio 1,376 bonos por año en la modalidad de “Art. 59 Situación de Emergencia y Extrema Necesidad”, tal como se expuso en los indicadores de vivienda en el Capítulo 2 de este Informe. Como no se tiene desagregada la información correspondiente únicamente para los bonos de emergencia, no es posible establecer la relación entre los registros del MIVAH sobre afectación y los bonos entregados. Lo que sí es posible realizar es un cálculo aproximado sobre la inversión promedio de los bonos en la modalidad señalada, y de esa manera calcular cuánto sería el costo de atender las casas afectadas por emergencias. Para el año 2017 se distribuyó un total de 1,655 bonos bajo la modalidad “Art. 59 Situación de Emergencia y Extrema Necesidad” por un monto de ₡31,902,570,000, lo que representa un monto promedio de ₡19,276,477 por bono, que será el referente para los cálculos.

El registro del MIVAH para el periodo de estudio contabiliza un total de 10,447 casas afectadas entre el 2010 y el 2017, pero no todas ellas requieren o están en las listas de atención, ya que entre las reparaciones, reconstrucciones y reubicaciones el total es de 8,579 casos.

El ejercicio presupuestario realizado considera montos diferenciados para las distintas categorías de atención, ya que no es lo mismo una reparación que una reconstrucción o una reubicación que requiere el pago de terreno y casa. En ese sentido, se establecieron esas diferencias con base en el costo promedio de los bonos entregados y de datos propios sobre casos de emergencia atendidos por FUPROVI. No se contempla un pago distinto por tratarse de zona rural o zona urbana para no complicar el ejemplo, el cual pretende aportar a la discusión sobre el problema. El resultado de este rápido y sencillo ejercicio se presenta en la **tabla 3.3**.

**Tabla 3.3. Cálculo de recursos para atención en vivienda por emergencias**

Atención	Monto unitario ₡	Casos	Total ₡
Reparación	6,500,000	2,781	18,076,500,000
Reconstrucción	15,000,000	1,145	17,175,000,000
Traslado / Reubicación	19,500,000	4,653	90,733,500,000
<b>Total</b>		<b>8,579</b>	<b>125,985,000,000</b>

Fuente: Elaboración propia.

Sumando todos los casos registrados por el MIVAH para atención de emergencias, la cantidad de recursos requeridos asciende a un monto aproximado de ₡125,985,000,000 (ciento veinticinco mil novecientos ochenta y cinco millones de colones). El total de egresos del BANHVI durante el 2017 fue de ₡111,321,000,000.

A este cálculo habría que agregarle el de la cantidad de viviendas dañadas y destruidas por otros muchos eventos que no llegan a calificarse como emergencia y de los cuales, por lo tanto, no se tiene registro. También es necesario tomar en cuenta los daños y pérdidas por incendios. Debe considerarse que no todas las casas por reconstruir, ya sea en lote propio o con reubicación, corresponden a viviendas “populares” o de bajo presupuesto; en las emergencias se afectan casas con áreas mayores a los 50 y 60 metros cuadrados, y las familias por atender con bonos de vivienda no necesariamente se sienten cómodas con soluciones con áreas tan pequeñas como las que ofrece el sistema.

Por otra parte, las familias no reciben un trato especial a partir de su condición de emergencia. Una vez completado el expediente, éste transita por la ruta crítica de cualquier otro caso. A la situación anterior debe aunarse el hecho de que no todas las familias o personas afectadas por emergencias califican para un bono de vivienda de acuerdo con los requisitos del SFNV. Algunas de esas familias, a pesar de ser afectadas por una emergencia y estar en condición de extrema necesidad, no pueden recibir bono porque no cumplen con los requisitos; otras familias no lo hacen porque sus ingresos son superiores a los establecidos, porque tienen otras propiedades o porque ya habían recibido bono anteriormente.<sup>11</sup>

Años atrás, el BANHVI devolvió alrededor de ₡25,000,000,000 (veinticinco mil millones de colones) a la CNE, fondos trasladados al Banco para atención de familias afectadas por la tormenta Thomas. El BANHVI tuvo que devolver esos recursos al no poder colocarlos debido a que las condiciones para otorgar los bonos no se ajustan a las de los afectados.

---

<sup>11</sup> Al final de la Administración Solís se realizaron algunas modificaciones a la Ley del SFNV y, en particular, para atención de emergencias, que se presentan en el capítulo 5, en el cual se realiza un balance de dicha Administración.

En resumen, el país está periódicamente en presencia de eventos naturales o antrópicos que afectan a las viviendas y las familias que las habitan. Y aunque el país cuenta con instrumentos y recursos para atender buena parte de esos casos, los procedimientos y requisitos para trasladar los recursos a las soluciones enfrentan una brecha prácticamente insalvable. Al final del gobierno anterior se introdujo un par de modificaciones importantes en cuanto a los bonos de emergencia, bien encauzadas para solventar parte del problema, pero insuficientes aún.

Las emergencias son situaciones atípicas, extraordinarias, por lo tanto, requieren de respuestas acordes a esas situaciones. Aplicando los protocolos normales y convencionales será muy difícil poder atender las afectaciones de las emergencias.

Es necesario, además, homologar la metodología de la captación de datos sobre emergencias, y que las instituciones competentes como el 911, la CNE, el MIVAH, Bomberos de Costa Rica y las Municipalidades elaboren un manual metodológico para la captación de los mismos y la homologación de la información recolectada por cada ente para medir estos incidentes con más precisión. La información exacta es vital para crear o modificar las normas y atender a las familias que están siendo afectadas por los eventos naturales y antropogénicos.

La falta de coordinación entre las instituciones para agilizar los trámites es otro punto necesario en este tema. No puede seguir sucediendo que, durante uno, dos, tres o hasta más años las familias deban esperar una solución de vivienda o de reparación de la misma tras las afectaciones que tuvieron por los desastres, puesto que en numerosos casos no cuentan con recursos propios para volver a levantarse.

## CAPÍTULO 4. Espacios Públicos en Costa Rica

### 4.1 Presentación<sup>12</sup>

*“La historia de la ciudad es la de sus espacios públicos”*

*Jordi Borja*

El presente capítulo es un acercamiento al estudio de algunos aspectos relacionados con los espacios públicos en Costa Rica, particularmente en la Gran Área Metropolitana (GAM), el cual se complementa tomando como caso de estudio demostrativo el cantón de Tibás.

¿Por qué abordar el tema del espacio público? La razón es porque es fundamental para el desarrollo urbano y para la calidad de vida, particularmente en ciudades poco planificadas, con un crecimiento desordenado, sin respeto o consideración para sus habitantes, especial pero no únicamente para los de menores ingresos, y para llamar la atención, particularmente a las municipalidades, con respecto a la importancia de este componente en el desarrollo urbano.

El espacio público es el lugar común de la ciudad, de todos sus habitantes y visitantes.

Este define las esencias de una ciudad, su carácter o, si se prefiere, su alma. También, es en el espacio público donde se “teje” ciudad, pues se va configurando la cultura de esa comunidad (...) Al espacio público lo conforman todos los lugares de encuentro, en los que se establece una forma de relación ciudadana y en los que se va configurando la cultura propia de esa comunidad (...) El espacio público crea ciudad, la cohesiona y, a la vez, redefine continuamente la esencia de la misma (López Aranguren, 2009).

En el 2015, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) aprueba la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, en la cual se plantean 17 objetivos que sirven de guía para la comunidad internacional. El objetivo número 11, sobre ciudades y comunidades sostenibles, reconoce que las zonas urbanas todavía se enfrentan a numerosos retos para garantizar el acceso a una vivienda segura, transporte

---

<sup>12</sup> Este estudio responde a un esfuerzo de colaboración entre la ONG Asociación Semillas y FUPROVI. Es un trabajo en conjunto que surge del interés mutuo por estudiar e incidir en temas relacionados con la gestión territorial, espacio público, renovación urbana, mejoramiento barrial y gestión social del hábitat. El documento completo se puede ver en el siguiente link: <http://arquitecturaencomunidad.org/blog.html>



accesible, aire limpio y a espacios verdes y públicos (PNUD, 2015):

Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6,500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos (...) (PNUD, 2015)

Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales. También incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva<sup>13</sup> (PNUD, 2015).

Esto evidencia la importancia de volver la mirada hacia nuestros espacios públicos como catalizadores y potenciadores de la vida en nuestras ciudades. Este estudio busca resaltar la importancia de estos espacios en temas vinculados a la salud física, preventiva y mental de las personas que habitan la ciudad, así como la sanidad de la ciudad misma:

Los parques públicos, por ejemplo, son los lugares donde las celebraciones se llevan a cabo, donde las maratones terminan, se esconden las personas negadas por la sociedad y donde la historia se crea y recrea en la mezcla que se produce con el compartir de personas y grupos de intereses diversos. Justamente es esa rica diversidad y concentración de la cultura en el espacio público lo que otorga vitalidad e interés a la ciudad. Una ciudad sana es una ciudad llena de espacios públicos vibrantes. Si se diluye esa diversidad y concentración, se comienza a destruir el núcleo mismo de la ciudad saludable (Leandro, 2014).

En las últimas épocas, la funcionalidad del espacio público se ha invertido, siendo los ámbitos privados los que configuran y organizan las urbes en detrimento de un espacio público que va quedando como remanente de la definición de usos del suelo (para vivienda, comercio, industria, etc.). En momentos de auge de modelos de desarrollos habitacionales tipo condominio, que crean espacios propios, segregados y fragmentados de la ciudad, es fundamental comprender y asumir que:

Producir ciudad es producir espacio público; porque si ello no ocurre, se producirán ciudades sin ciudadanos. Dicho de otra manera, la ciudad es un espacio público, un conjunto de puntos de encuentro, un sistema de lugares significativos donde la sociedad puede representarse y visibilizarse. Es ahí donde se puede hacer más ciudad para más ciudadanos y más ciudadanos para más ciudad (Carrión M., 2016).

---

<sup>13</sup> Tomado de: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Sitio web: <http://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>

Para Jordi Borja, el espacio público se puede valorar por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su capacidad de mezclar grupos y comportamientos, de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural (Borja, 1998). Así que podríamos decir que el espacio público urbano sigue siendo el lugar privilegiado de ejercicio de la ciudadanía y de expresión de los derechos civiles (López de Lucio, 2000).

Es evidente que los conceptos de ciudad y de desarrollo urbano están intrínsecamente ligados con el de espacio público. Este juega un papel fundamental como lugar de encuentro, de relaciones sociales, de expresión política, cultural, deportiva y muchas otras dimensiones. A pesar de la importancia que revisten el concepto y el espacio físico en sí, es difícil elaborar y acoger una descripción y definición de esta expresión que abarque y satisfaga sus diferentes manifestaciones. Porque dependiendo del énfasis analítico se incorporan o se excluyen diferentes espacios; en términos generales, en la literatura sobre urbanismo es usual encontrar un énfasis en los espacios públicos de encuentro, de relaciones sociales y de expresión política, tales como plazas, plazoletas, bulevares o paseos peatonales. En otros casos, se incluye con mayor énfasis las vías de tránsito como calles y aceras. Y en otros, se enfatiza más en zonas de recreación, ocio, descanso y deporte, que es el enfoque sobre el que gira este estudio, y que más adelante se detalla.

## **4.2 Espacio Público en la GAM:**

### **4.2.1 Instrumentos recientes**

En términos teóricos y de planificación del territorio (especialmente el urbano), el país cuenta con diferentes aportes e instrumentos que resaltan y toman en cuenta la importancia de los espacios públicos. Uno de los más recientes es el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PlaNOT) 2014 a 2020, en el que se define el espacio público como aquel espacio o inmueble de propiedad, dominio y uso público, dotado de la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades colectivas de la población (ocio, recreación, intercambio y expresión social, cultural e histórica, cohesión social, salud, educación, entre otras). Se caracteriza por ser visible, de carácter colectivo, actuar como centralidad y ser accesible a toda la población. El PlaNOT (MIVAH, 2013), plantea como meta alcanzar 10 m<sup>2</sup> de espacios públicos por persona en la Gran Área Metropolitana, con el objetivo de promover el bien común y reconociendo su importancia en las ciudades.

Por otra parte, la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 –

2030 (PNVAH) y su Plan de Acción (del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos), como política esencialmente sustentada en el enfoque de derechos humanos, procura impulsar asentamientos humanos que promuevan la integración y la cohesión social y el hábitat participativo, inclusivo y sustentable, incorporando los insumos que a lo largo de varios años han sido aportados por múltiples actores sociales, el personal de las instituciones del sector y, principalmente, de las propias familias beneficiarias de los programas públicos de vivienda (MIVAH, 2012).

En su Plan de Acción, el MIVAH, establece que el diseño urbano tiene significativa incidencia en la seguridad ciudadana y resalta que las condiciones actuales han propiciado una tendencia a vivir intramuros, lo que influye de forma determinante en la segregación social y en la degradación del espacio público. Aduce que, considerando este patrón de comportamiento socio-espacial, es necesario que la PNVAH genere la planificación y regulación necesarias para que, mediante el diseño urbano, se rescate la calidad y seguridad del espacio público. Por esta razón, se enfatiza en el concepto de que la ciudad es más segura si cuenta con espacios públicos de calidad que las personas usan y disfrutan.

El país que se visualiza en la PNVAH es uno en el cual la planificación territorial y urbana brinde oportunidades para que sus habitantes, hombres y mujeres, de todos los estratos socioeconómicos y de todas las regiones, tengan acceso a vivienda adecuada, así como a la infraestructura, espacios públicos y los servicios básicos necesarios para disfrutar de calidad de vida. Busca, entre otras cosas, reforzar que la planificación integral de los proyectos de vivienda respete las normas de accesibilidad y diseño universal, así como la recuperación de espacios públicos (zonas verdes, espacios de recreación, y otros), para el beneficio de la población.

Recientemente (en enero de 2018) se implementó un esfuerzo por articular otros criterios y se sometió a consulta pública la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) 2018 - 2030, un documento desarrollado entre mayo de 2016 y agosto de 2017 por el Consejo Nacional de Planificación Urbana<sup>14</sup> (CNPU) con el objetivo de mejorar las prácticas relacionadas con el ordenamiento territorial con un enfoque de desarrollo urbano sostenible (CNPU, 2018). A la fecha (junio 2018), dicha política ya fue firmada pero no ha sido publicada oficialmente en La Gaceta.

En dicho documento, se dedican 17 enunciados a definir las “áreas verdes recreativas y los espacios públicos”, proponiendo una clasificación según su uso y

---

<sup>14</sup> El Consejo Nacional de Planificación Urbana está constituido por una serie de ministros, presidentes ejecutivos y los alcaldes de los cantones que conforman el GAM. Su misión es coordinar y resolver las decisiones a nivel político que sean importantes en el proceso de planificación urbana. Fuente: <https://urbe21blog.wordpress.com/2017/01/08/planificacion-urbana-en-costa-rica/>

escala, además de una serie de recomendaciones que se espera sirvan de guía para los gobiernos locales en su gestión territorial. En la propuesta se plantea que para que la vida en zonas urbanas sea agradable, digna y satisfactoria para todos, es requerido que la ciudad provea los servicios e infraestructura que permitan el acceso en igualdad de condiciones a los beneficios de vivir en sociedad, que incluyen servicios, comercio, infraestructura, transporte, espacios públicos, oportunidades de empleo, educación, salud, recreación y cultura.

La PNDU 2018 - 2030 se propone como una vía para cumplir con las metas del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) No. 11, incluyendo proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas adultas mayores y personas con discapacidad. En el capítulo sobre áreas verdes y recreativas y espacios públicos llama la atención a que las municipalidades hagan un buen mantenimiento de las áreas de este tipo existentes en el cantón, así como de los espacios de uso público, mejorando las características de las mismas (mobiliario urbano, arborización, iluminación) a fin de promover y motivar la apropiación de estos espacios por parte de la población residente y visitantes.

Igualmente, plantea la necesidad de que en las ciudades se atienda con mayor diligencia la creación de nuevos espacios verdes, sea mediante adquisición de terrenos, la recuperación y habilitación del espacio de protección de ríos para uso público o la transformación de las existentes, a fin de dotar a la población de espacios para la recreación, esparcimiento y la práctica deportiva, de manera que se fomente la adopción de estilos de vida más saludables en toda la población. Es necesario incrementar la cantidad de áreas públicas aptas para la recreación de la población de acuerdo con las necesidades propias del cantón y los barrios que componen las zonas urbanas.

Se sugiere también que en el desarrollo de estas áreas se considere como un factor estratégico la habilitación de espacios pensados y diseñados para realizar actividades culturales, recreativas y deportivas, tanto específicas como multipropósito, entendiendo que esta infraestructura, así como una regulación apropiada para las manifestaciones y expresiones culturales en la vía pública, son piezas claves para la implementación de políticas de acceso a contenidos y actividades artístico-culturales.

Así mismo, la PNDU plantea que el diseño de las áreas verdes y recreativas contribuya con una mejora de la seguridad pública, a la disminución de la delincuencia urbana y a la integración de espacios públicos con los sistemas de transporte público, de modo que se promueva la apropiación y el continuo uso de los mismos, generando un efecto de “vigilancia natural” en la ciudad.

Otros aspectos desarrollados en la Política que tienen relación con el diseño, gestión y administración de los espacios públicos abordan: principios de accesibilidad universal; registro y actualización de información sobre áreas verdes y recreativas consignadas en catastros y accesibles en sistemas de información geográfica (SIG); manejo de datos cuantitativos y cualitativos claros sobre la oferta, demanda y desempeño de los espacios públicos existentes para la toma de decisiones certera y efectiva sobre su gestión, mantenimiento, mejoramiento y promoción; delinear criterios de diseño urbano-arquitectónico de estos espacios con participación de la ciudadanía en procesos informados.

Establece la Política que debe darse preferencia a la localización de los espacios públicos en las ciudades y a la debida articulación con la trama urbana, con facilidad y seguridad de acceso a todas las personas. Asimismo, que en el diseño de los espacios públicos es necesario darles participación a los futuros usuarios de los mismos, a fin de incluir las necesidades y aspiraciones de todos los grupos.

Es conveniente, plantea también la PNDU, que las municipalidades, inclusive de forma mancomunada, hagan esfuerzos para rescatar, proteger y darle uso a los bordes de ríos urbanos, a través de la creación de parques lineales, con lo cual se promueve la conservación de la biodiversidad y de los ecosistemas, la descontaminación de los cursos de aguas y el disfrute de espacios abiertos al aire libre y en contacto con la naturaleza.

La revisión de los documentos citados expresa con elocuencia y de manera profusa la relevancia del espacio público para el desarrollo urbano, la ciudad y los asentamientos humanos. Es por esta razón, que se quiere iniciar con un ejercicio de diagnóstico y de acercamiento a este tema desde el ámbito de los municipios.

#### **4.2.2 GAM, municipalidades y espacio público**

Antes de continuar con los resultados de este estudio es importante señalar que, en general, la responsabilidad y gestión de los espacios públicos recae en el ámbito de los gobiernos locales. Es a estos a quienes compete velar por el ordenamiento y la administración de los territorios de sus cantones y por la calidad de vida de sus habitantes. De ahí, que resulte lógico realizar el análisis desde la dimensión de los municipios, por lo que en este trabajo se propone un acercamiento al tema del espacio público desde esa dimensión. Sin embargo, este acercamiento está limitado por una serie de razones técnicas y de tiempo, pero fundamentalmente de recursos, por lo que se plantea como un estudio exploratorio, delimitado espacialmente a los municipios que conforman la GAM y, metodológicamente, al análisis presupuestario

del último quinquenio. Más adelante, y a manera de ejemplo, se presenta un análisis más detallado con información espacial específica para el cantón de Tibás.

La Gran Área Metropolitana (GAM), concentra el 60% de la población nacional en aproximadamente el 3.5% del territorio costarricense (FUPROVI, 2016). Está compuesta por 31 cantones de cuatro diferentes provincias; en San José se concentra la mayor cantidad, con 13 municipios: San José, Escazú, Desamparados, Aserrí, Mora, Goicoechea, Santa Ana, Alajuelita, Vásquez de Coronado, Tibás, Moravia, Montes de Oca y Curridabat. En la provincia de Heredia se ubican 9: Heredia, Barva, Santo Domingo, Santa Bárbara, San Rafael, San Isidro, Belén, Flores y San Pablo. En Cartago se extiende por 6 municipios: Cartago, Paraíso, La Unión, Alvarado, Oreamuno y El Guarco. Finalmente, Alajuela incluye a 3 municipios: Alajuela, Atenas y Poás.

Un primer paso para abordar el análisis ha sido contar con una definición operativa sobre el concepto de espacio público, debido a que, en la literatura al respecto, y como se ha expuesto anteriormente, el concepto del mismo es muy amplio y abarca un abanico de dimensiones muy rico: vías de comunicación, como calles y aceras; espacios de encuentro político, como plazas, paseos peatonales, parques recreativos; y otras manifestaciones, como veras u orillas de ríos. Además, cabe preguntarse si la orilla de un cuerpo de agua superficial debe considerarse espacio público, como en el caso de ríos y lagos, y si esos mismos cuerpos de agua deberían contar como espacios públicos

Anteriormente, se mencionaron aspectos que se toman en cuenta en algunos instrumentos de planificación territorial para referirse al espacio público, pero no es fácil encontrar una definición que satisfaga todas las expectativas. Un intento en ese sentido es la propuesta presentada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) en una publicación titulada: “Guía para el diseño y la construcción del Espacio Público en Costa Rica”. En ésta se define el espacio público como: El conjunto de áreas exteriores de alcance público, que por su entorno, uso, afectación y naturaleza suplen las necesidades urbanas colectivas; es decir, son zonas para el uso y el disfrute colectivo – de todos y para todos (CFIA, 2013).

La definición anterior incorpora un conjunto de elementos más relacionados con el uso que con sus características, pero es parte de una discusión no acabada. De ahí que, tentativamente, se optó por tomar como base la definición descrita en las normas urbanísticas del ayuntamiento de Abades, en Segovia, España:

El espacio público es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso

no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas (Muñoz A. , 2006).

Por lo tanto, para efectos del presente estudio, se toma en consideración los espacios públicos de carácter recreacional o de esparcimiento, de uso colectivo no restringido. Por ejemplo: plazas, parques, plazuelas, bulevares, áreas de juegos infantiles, áreas deportivas y recreativas de libre acceso y uso.

Se excluyen del análisis los espacios que, aun siendo públicos en términos jurídicos y/o de nomenclatura, no prestan un servicio directo al esparcimiento de libre acceso a la ciudadanía, como: áreas deportivas de administración y uso restringido, calles y avenidas vehiculares, zonas de protección fluvial, charrales u otras áreas verdes que no cuenten con las condiciones adecuadas de mantenimiento y/o infraestructura para su acceso y aprovechamiento colectivo. Las aceras tampoco se contabilizan en este caso por no tener una función intencionalmente recreacional (pese a que pueden propiciarlo en determinados casos). Esto, con el fin de evitar distorsiones en el análisis de datos absolutos y relativos referentes a áreas, cantidades y afines.

Con base en estos criterios y empleando la información presupuestaria disponible en la plataforma en línea “Sistema de Información de Planes y Presupuestos (SIPP)”, de la Contraloría General de la República (CGR), se construye una base de datos que permite evaluar el desempeño municipal en cuanto al uso, asignación y ejecución de recursos en planes o programas relacionados con inversión, creación, mejora y mantenimiento de los espacios públicos para el último quinquenio (2013 - 2017).

Se ha optado por abarcar un periodo de 5 años para el análisis, a fin de evitar que la observación de un evento aislado en un año pueda generar una lectura inapropiada. Teniendo un umbral de más años, el comportamiento debería ser más regular, lo que permite extraer promedios, patrones y tendencias.

Con la información disponible, se procedió a realizar un análisis a partir de los recursos presupuestados y ejecutados por los gobiernos locales de la GAM para el periodo 2013 – 2017. Uno de los indicadores utilizados para observar la dinámica en cuanto al manejo de los recursos por municipio es la Tasa de Crecimiento Anual Compuesta (TCAC), que muestra el crecimiento en promedio por año:

$$TCAC = \left[ \left( \frac{\text{Último Año}}{\text{Primer Año}} \right)^{\frac{1}{\text{Cantidad de años}}} \right] - 1$$

La **tabla 4.1** muestra la cantidad de millones de colones presupuestados anualmente para programas relacionados con espacios públicos, según municipalidad, de los cantones de la GAM.

**Tabla 4.1. Presupuesto para espacio público por cantón de la GAM, en millones de colones, 2013 - 2017**

Cantón	2013	2014	2015	2016	2017	Total	Promedio	% del Total	TCAC
San José	2,862.62	3,007.85	3,324.99	4,360.43	4,501.71	18,057.60	<b>3,611.52</b>	<b>34.90%</b>	12.00%
Heredia	465.05	1,313.39	1,067.19	940.35	920.03	4,706.01	<b>941.2</b>	<b>9.10%</b>	18.60%
Curridabat	652.56	602.95	776.5	911.54	1,614.52	4,558.07	<b>911.61</b>	<b>8.80%</b>	25.40%
Alajuela	582.44	627.76	438.4	691.09	698.56	3,038.25	607.65	5.90%	4.60%
Goicoechea	382.89	320.54	233.37	550.34	1,218.83	2,705.97	541.19	5.20%	33.60%
Santa Ana	133.02	213.92	196.22	622.09	925.62	2,090.87	418.17	4.00%	62.40%
Escazú	412.66	288.32	180.71	543.85	578.01	2,003.55	400.71	3.90%	8.80%
Desamparados	247.81	267.28	435.18	603.82	402.71	1,956.80	391.36	3.80%	12.90%
Belén	155.17	216.36	251.57	364.87	401.81	1,389.78	277.96	2.70%	26.90%
Vásquez	150.51	233.96	241.26	231.05	318.47	1,175.25	235.05	2.30%	20.60%
Moravia	114.88	97.6	192.33	322.73	335.9	1,063.44	212.69	2.10%	30.80%
Tibás	106.36	259.51	203.96	243.57	241.09	1,054.49	210.9	2.00%	22.70%
Cartago	273.78	200.99	151.15	127.22	250.76	1,003.90	200.78	1.90%	-2.20%
Montes de Oca	73.39	112.4	250.82	169.18	181.12	786.91	157.38	1.50%	25.30%
Mora	96.28	131.7	168.01	139.67	215.96	751.62	150.32	1.50%	22.40%
Barva	91.42	152.72	152.9	133.97	202.68	733.69	146.74	1.40%	22.00%
Flores	68.39	93.04	135.54	143.89	143.89	584.75	116.95	1.10%	20.40%
Santa Bárbara	67.74	116.05	127.14	75.79	116.08	502.8	100.56	1.00%	14.40%
San Pablo	17.18	41.79	71.56	98.76	220.13	449.42	89.88	0.90%	<b>89.20%</b>
Paraíso	66.69	65.63	73.95	95.13	120.52	421.92	84.38	0.80%	15.90%
El Guarco	102.7	109.69	57.63	70.04	63.12	403.18	80.64	0.80%	-11.50%
Santo Domingo	58.88	24.46	177.49	47.79	65.17	373.79	74.76	0.70%	2.60%
Alajuelita	14.43	13.93	18.12	58.06	255.09	359.63	71.93	0.70%	<b>105.00%</b>
San Rafael	43.25	32.55	46.5	93.59	127.26	343.15	68.63	0.70%	31.00%
San Isidro	72.87	116.09	15.01	34.59	53.98	292.54	58.51	0.60%	-7.20%
Atenas	7.75	49.81	43.17	45.46	80.46	226.65	45.33	0.40%	<b>79.50%</b>
Oreamuno	33.87	59.37	60.88	27.57	12.98	194.67	38.93	0.40%	<b>-21.30%</b>
La Unión	16.67	25.47	32.12	32.96	64.9	172.12	34.42	<b>0.30%</b>	40.50%
Aserri	26.45	24.76	27.28	25.56	33.55	137.60	27.52	<b>0.30%</b>	6.10%
Poás	25.9	27.07	20.39	18.73	18.73	110.82	22.16	<b>0.20%</b>	-7.80%
Alvarado	10	9.13	1.47	5.99	5.99	32.58	6.52	<b>0.10%</b>	<b>-12.00%</b>
<b>Total</b>	<b>7,433.61</b>	<b>8,856.09</b>	<b>9,172.81</b>	<b>11,829.68</b>	<b>14,389.63</b>	<b>51,681.82</b>	<b>10,336.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>18.00%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.



Se observa cómo el cantón de Alajuelita tuvo un crecimiento promedio anual de 105%, siendo el de mayor crecimiento para el periodo en cuestión; sin embargo, éste representa únicamente el 0.7% del total de lo presupuestado para toda la GAM. El municipio de San Pablo muestra un crecimiento promedio anual del 89.2%, siendo el segundo más alto, pero aporta solo un 0.9 % del total. Por otra parte, las municipalidades que presentan el menor crecimiento promedio anual en términos presupuestarios son: Alvarado, con un -12%, y Oreamuno, con un -21% (son cantones vecinos), incidiendo en un decrecimiento para los programas de espacio público, los que ya de por sí expresan presupuestos exiguos.

En relación con el porcentaje por municipalidad con respecto al total de la GAM, La Unión y Aserrí, con un 0.3%, Poás con 0.2% y Alvarado con 0.1% son los cantones con datos más bajos. En contraposición, San José, Curridabat y Heredia concentran el 34.9%, 12.8% y el 13.2%, respectivamente, del total presupuestado en la GAM. Esta es una situación que en términos comparativos siempre es difícil de manejar, ya que la municipalidad de San José, en cuanto a presupuesto, representa una tercera parte de toda la GAM, y entre este gobierno local y el que le sigue más de cerca (Heredia) existe una diferencia de 4 veces la cantidad de recursos.

A modo de resumen, se presenta el siguiente gráfico (**gráfico 4.1**). En éste se observa cómo las municipalidades de San José, Heredia y Curridabat concentran aproximadamente el 52% de la totalidad del presupuesto para espacios públicos para los últimos cinco años dentro de la GAM. En cuanto a la TCAC, solo cuatro cantones muestran una tasa de crecimiento compuesta mayor al 50 % y, por el contrario, 6 cantones más bien decrecen, presentando una TCAC negativa.

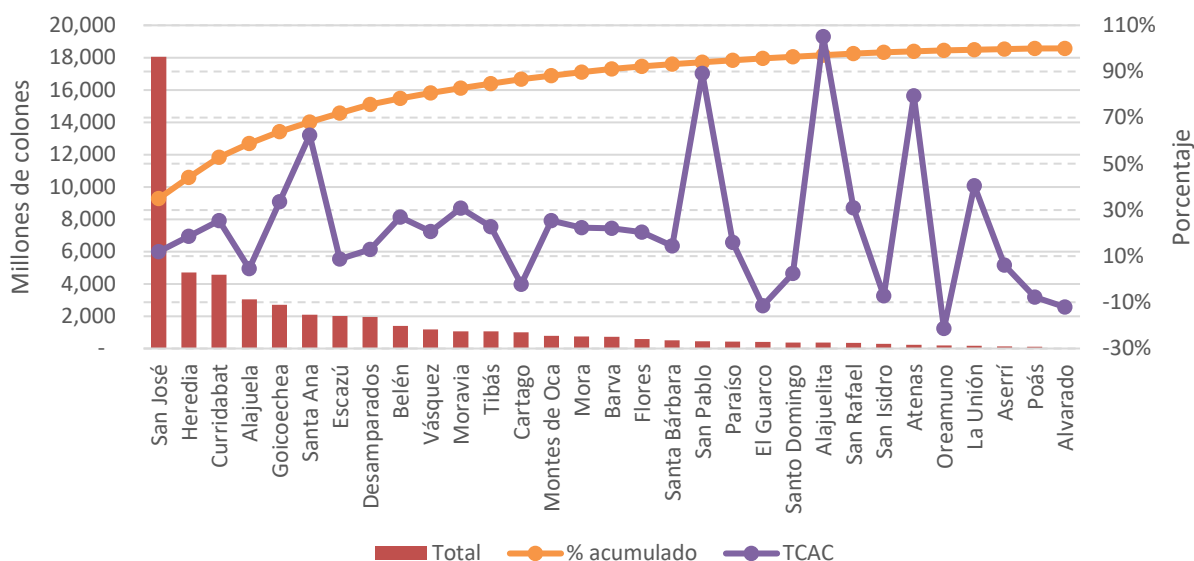
Con la excepción de Santa Ana, los cantones que muestran un mayor crecimiento en la TCAC son de los de menor presupuesto para espacio público, situación que es de esperar, ya que, al tener un presupuesto muy bajo, casi cualquier pequeño aumento en el mismo se refleja en un crecimiento en términos porcentuales.

El **gráfico 4.1** permite observar esas grandes diferencias presupuestarias entre los cantones de la GAM; en parte, porque algunos sobredimensionan el presupuesto, como se verá más adelante al comparar lo presupuestado con lo ejecutado, y otros destinan recursos moderados para la atención de este rubro<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Puede que estas marcadas diferencias sean resultado de la agrupación que se ha realizado de las partidas presupuestarias en que, bajo el mismo rubro, cada municipio incluya o excluya diferentes variables. Como ejemplo se aporta el **anexo 4**: "Listado de programas para espacio público del presupuesto municipal de la municipalidad de San José para el año 2017".

**Gráfico 4.1. Comparación de presupuesto en espacios públicos entre municipalidades de la GAM, TCAC y % acumulado, 2013-2017 (millones de colones)**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

En los datos anteriores se observan los recursos presupuestados durante el periodo de análisis; sin embargo, ese dato no es el más valioso, y es por eso que en la **tabla 4.2** se presenta la información correspondiente a la ejecución presupuestaria en los cinco años, destinada a espacio público, por municipio.

Se observa cómo el cantón de Poás tuvo un crecimiento en su ejecución promedio anual de un 241.9%, siendo el cantón con mayor crecimiento para el periodo en cuestión; sin embargo, este representa únicamente el 0.13% del total de lo ejecutado para la GAM. Además, ese fuerte crecimiento se debe en parte a que la cantidad de recursos ejecutados en el 2013 y 2015 para espacio público es bajísima, y en el 2017 muestra un incremento importante, de ahí que la TCAC evidencia esa situación, la cual es rescatable, ya que hay otros municipios que igual tienen una cantidad de ejecución muy baja y no dan el salto.

En el caso de Flores, el cantón presenta un crecimiento en su ejecución promedio anual del 70%, siendo el segundo más alto, y muestra una tendencia clara de crecimiento año con año. Por otra parte, las municipalidades que muestran el menor crecimiento promedio anual en cuanto a ejecución del presupuesto son: Aserri, con un -100%; Alvarado, con -43%; y El Guarco, con un -27.5%, lo que significa un decrecimiento en la ejecución del presupuesto para programas de espacio público. Es importante aclarar que, en los casos de las municipalidades de Alvarado y Flores, la TCAC se calcula con relación a los últimos 4 años (2014 - 2017), debido a que no

había información disponible para ese año en los datos de la Contraloría (2013).

El porcentaje de ejecución, según municipalidad, con respecto al total de la GAM, evidencia las enormes brechas que existen al interior de este territorio. Del total del presupuesto ejecutado por las 31 municipalidades de la GAM en programas relacionados con espacio público entre los años 2013 y 2017, el 42% corresponde al cantón de San José; entre San José, Heredia y Curridabat abarcan un poco más del 60%, lo que se traduce en que 28 municipios (el 90% de la GAM) se distribuyen menos del 40% de los recursos ejecutados en espacio público.

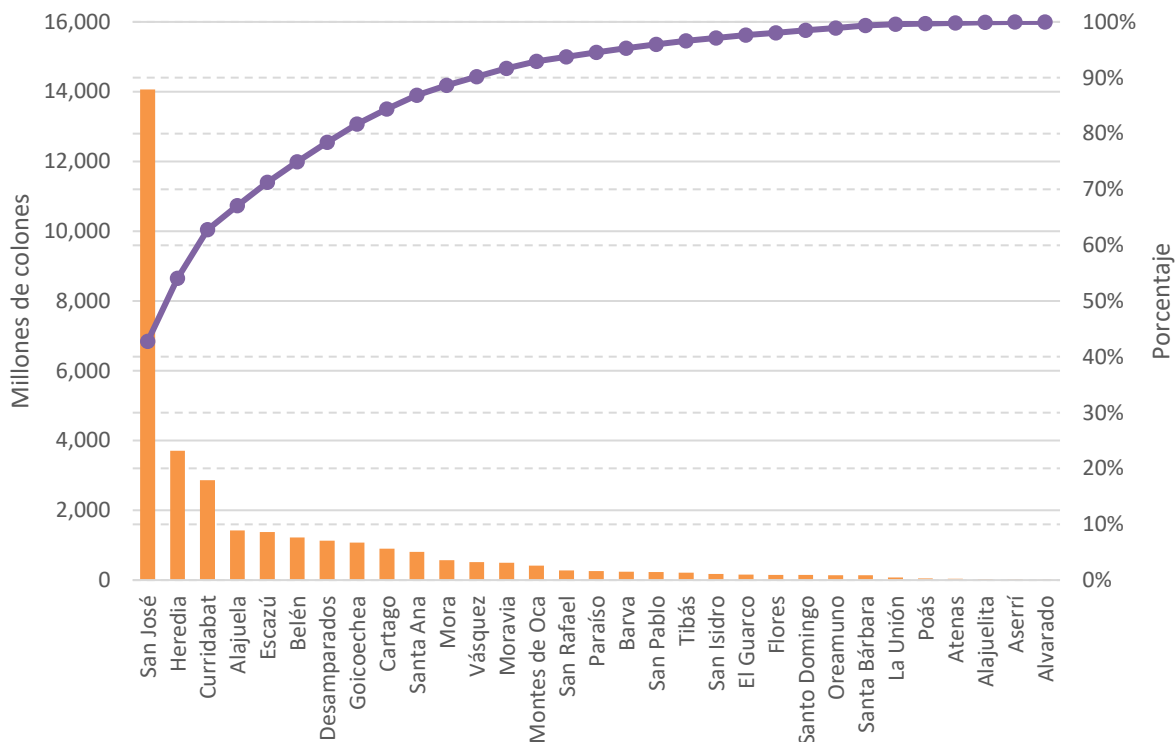
**Tabla 4.2. Presupuesto ejecutado en programas de espacio público por cantón de la GAM, 2013 – 2017 (en millones de colones)**

Cantón	2013	2014	2015	2016	2017	Total	Promedio	% del Total	TCAC
San José	2,250.71	2,425.82	2,551.97	3,271.22	3,565.66	14,065.38	2,813.08	42.78%	12.19%
Heredia	390.71	950.59	952.81	903.51	512.23	3,709.85	741.97	11.28%	7.00%
Curridabat	531.59	495.79	610.91	802.39	419.38	2,860.06	572.01	8.70%	-5.76%
Alajuela	236.3	217.18	297.69	273.46	396.96	1,421.59	284.32	4.32%	13.85%
Escazú	251.33	551.65	268.45	227.36	76.66	1,375.45	275.09	4.18%	-25.68%
Belén	148.79	186.46	208.4	348.85	324.52	1,217.02	243.4	3.70%	21.53%
Desamparados	201.04	182.59	131.7	455.78	160.45	1,131.56	226.31	3.44%	-5.48%
Goicoechea	176.46	146.52	196.1	292.03	267.6	1,078.71	215.74	3.28%	10.97%
Cartago	256.79	182.97	127.2	98.7	233.16	898.82	179.76	2.73%	-2.38%
Santa Ana	81.53	172.43	164.6	146.84	243.49	808.89	161.78	2.46%	31.46%
Mora	83.83	116.91	144.65	117.51	107.77	570.67	114.13	1.74%	6.48%
Vásquez	98.06	106.74	113.39	113.12	80.04	511.35	102.27	1.56%	-4.95%
Moravia	40.98	62.67	137.62	179.55	72.79	493.61	98.72	1.50%	15.44%
Montes de Oca	67.63	45.09	124.94	104.3	68.39	410.35	82.07	1.25%	0.28%
San Rafael	25.22	37.6	44.53	90.8	74.24	272.39	54.48	0.83%	30.99%
Paraíso	60.2	49.4	42.45	76.05	33.56	261.66	52.33	0.80%	-13.59%
Barva	52.73	57.52	62.01	30.41	34.33	237	47.4	0.72%	-10.17%
San Pablo	16.03	24.95	23.78	57.58	105.63	227.97	45.59	0.69%	60.22%
Tibás	33.19	40.53	65.11	49.39	21.22	209.44	41.89	0.64%	-10.58%
San Isidro	20.62	77.63	14.48	32.45	31.33	176.51	35.3	0.54%	11.02%
El Guarco	27.43	36.78	32.55	56.63	7.52	160.91	32.18	0.49%	-27.64%
Flores	-	7.81	7.97	65.5	65.5	146.78	29.36	0.45%	70.18%
Santo Domingo	33.12	9.42	56.05	31.25	13.71	143.55	28.71	0.44%	-19.79%
Oreamuno	9.67	56.01	39.63	21.41	11.41	138.13	27.63	0.42%	4.22%
Santa Bárbara	10.89	10.62	65.83	21.41	28.18	136.93	27.39	0.42%	26.83%
La Unión	10.89	13.66	22.38	24.95	6.76	78.64	15.73	0.24%	-11.24%
Poás	0.1	12.17	3.42	13.66	13.66	43.01	8.6	0.13%	241.87%
Atenas	6.72	4.08	9.45	12.77	5.59	38.61	7.72	0.12%	-4.50%
Alajuelita	5.66	5.38	-	15.36	5.95	32.35	6.47	0.10%	1.26%
Aserrí	0.49	4.14	0.82	10.28	-	15.73	3.15	0.05%	-100.0%
Alvarado	-	6.73	0.35	0.7	0.7	8.48	1.7	0.03%	-43.21%
<b>Total</b>	<b>5,128.71</b>	<b>6,297.84</b>	<b>6,521.24</b>	<b>7,945.22</b>	<b>6,988.39</b>	<b>32,881.40</b>	<b>6,576.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>8.04%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

A modo de resumen, se presenta el siguiente gráfico (**gráfico 4.2**) en el que se observa cómo las municipalidades de San José, Heredia y Curridabat concentran 62% de la totalidad de lo ejecutado para espacio público dentro de la GAM en los últimos cinco años. En contraste, se visualiza cómo 20 municipios no superan el 10% de la totalidad de lo ejecutado.

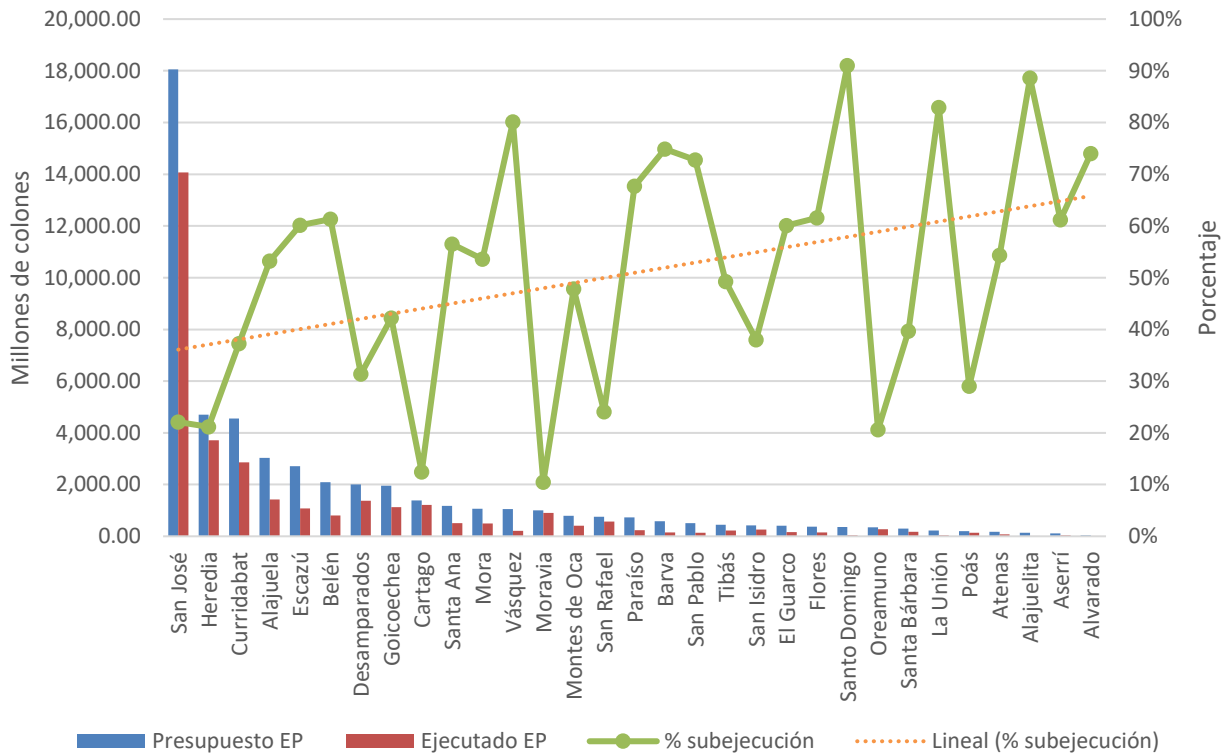
**Gráfico 4.2. Relación de lo ejecutado anualmente en programas para espacios públicos por cantón de la GAM, 2013 – 2017.**



Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

Al comparar los datos de los recursos presupuestados y los recursos ejecutados por los cantones durante el quinquenio en estudio, con la ayuda del **gráfico 4.3** se puede observar los cantones con mayor y menor presupuesto, mayor y menor ejecución, y la relación entre ambos datos. Por ejemplo, Belén y Cartago son los municipios con menor subejecución, mas no los que destinan mayor presupuesto. Únicamente seis cantones se encuentran por debajo del 25% de subejecución, entre los que se encuentran San José y Heredia, cuyas municipalidades son las que más presupuesto disponen para programas relacionados con espacio público y las que mayor monto de ejecución presupuestaria realizaron para el periodo en estudio.

**Gráfico 4.3. Relación entre lo presupuestado - ejecutado y el % de subejecución anual en programas para espacios públicos entre municipalidades de la GAM, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2018.

Con base en la información del **gráfico 4.3**, se pueden extraer algunas conclusiones preliminares. Por ejemplo, que tener un alto presupuesto destinado para espacios públicos (excluyendo a San José, que es una categoría aparte), no garantiza una alta ejecución de esos recursos para dichos efectos. Así lo evidencian los casos de Alajuela, Curridabat, Belén y Goicoechea, los cuales contrastan con otros cantones en los que la subejecución de las partidas para espacio público son menores, como Mora y Cartago, con recursos moderados, y San José y Heredia, que tienen altos presupuestos y alrededor de un 20% de subejecución.

La comparación de lo ejecutado con lo presupuestado es muy reveladora; por ejemplo, Moravia y Belén presentan montos de ejecución similares, sin embargo, lo presupuestado por Belén es el doble de lo de Moravia. Es difícil establecer generalizaciones, pero al trazar una línea de tendencia en el gráfico, se observa que a menor presupuesto también es menor el porcentaje de ejecución.

La subejecución del presupuesto puede tener causas muy diversas; por ejemplo, la

reasignación presupuestaria, la necesidad de atención de emergencias y desastres, complicaciones en la ejecución de licitaciones, asignación de partidas específicas, entre otras. Cada municipio tiene condiciones únicas que no permiten una generalización de causas posibles; lo que sí es una constante en la mayoría de municipalidades analizadas es un alto porcentaje del dinero presupuestado para programas de espacio público que no se llega a ejecutar, al menos para lo que se presupuestó originalmente.

#### ***4.2.2.1 Presupuesto para Espacio público vs. Presupuesto Total:***

La **tabla 4.3** presenta la cantidad de millones de colones presupuestados anualmente para programas relacionados con espacios públicos, por cada municipalidad perteneciente a la GAM, en los últimos cinco años, en comparación con el presupuesto anual de cada una de éstas. Se observa cómo el cantón de Curridabat destina un 8.48% de su presupuesto total a espacios públicos, siendo el de mayor porcentaje presupuestado para estos programas durante el periodo en cuestión. En el caso de Vázquez de Coronado, su municipalidad destina un 5.42% del presupuesto anual total, siendo el segundo más alto, levemente superior a San José, que presenta un 5.29%. Por otra parte, las municipalidades que muestran el menor presupuesto para espacios públicos son Alvarado, con 0.31%, y La Unión , con un 0.33%.

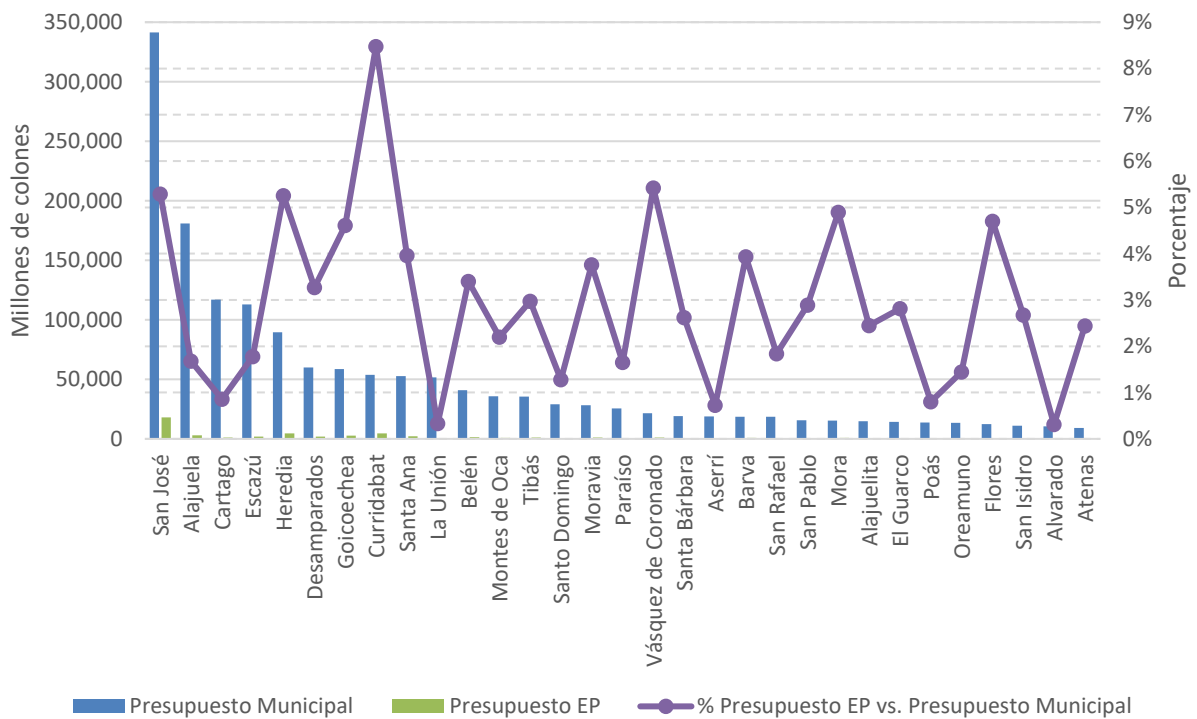
Tabla 4.3 Relación Presupuesto en Espacio Público vs. Presupuesto Total por cantón de la GAM, 2013 – 2017 (en millones de colones)

Cantón	2013		2014		2015		2016		2017		Total Presupuesto Espacio Público	Total Presupuesto Municipal	Promedio Presupuesto de Espacio Público por año	% de Presupuesto de Espacio Público del total Municipal
	Presupuesto Espacio Público	Presupuesto Municipal	Presupuesto Espacio Público	Presupuesto Municipal	Presupuesto Espacio Público	Presupuesto Municipal	Presupuesto Espacio Público	Presupuesto Municipal	Presupuesto Espacio Público	Presupuesto Municipal				
San José	2,862.62	57,090.30	3,007.85	59,163.53	3,324.99	65,520.36	4,360.43	75,072.55	4,501.71	84,548.36	18,057.60	341,395.10	3,611.52	5.29%
Heredia	465.05	12,285.27	1,313.39	15,490.13	1,067.19	19,229.58	940.35	20,482.47	920.03	22,087.36	4,706.01	89,574.81	941.20	5.25%
Curridabat	652.56	7,032.84	602.95	7,669.25	776.50	11,098.65	911.54	13,151.70	1,614.52	14,824.38	4,558.07	53,776.82	911.61	8.48%
Alajuela	582.44	30,587.28	627.76	32,852.27	438.40	35,143.67	691.09	39,172.74	698.56	43,232.10	3,038.25	180,988.06	607.65	1.68%
Goicoechea	382.89	9,328.72	320.54	9,480.31	233.37	9,545.71	550.34	11,391.60	1,218.83	18,893.76	2,705.97	58,640.10	541.19	4.61%
Santa Ana	133.02	8,049.02	213.92	9,278.51	196.22	10,230.32	622.09	11,594.13	925.62	13,635.86	2,090.87	52,787.84	418.17	3.96%
Escazú	412.66	16,722.51	288.32	20,303.78	180.71	22,285.60	543.85	24,212.67	578.01	29,287.67	2,003.55	112,812.23	400.71	1.78%
Desamparados	247.81	9,961.16	267.28	10,333.27	435.18	12,019.97	603.82	13,805.96	402.71	13,753.40	1,956.80	59,873.76	391.36	3.27%
Belén	155.17	6,536.33	216.36	7,995.98	251.57	8,557.34	364.87	8,441.95	401.81	9,312.15	1,389.78	40,843.75	277.96	3.40%
Vásquez de C.	150.51	3,113.36	233.96	3,811.04	241.26	3,886.24	231.05	4,731.99	318.47	6,134.19	1,175.25	21,676.82	235.05	5.42%
Moravia	114.88	4,331.81	97.60	5,809.93	192.33	5,314.74	322.73	5,803.52	335.90	7,039.07	1,063.44	28,299.07	212.69	3.76%
Tibás	106.36	6,631.89	259.51	6,773.97	203.96	6,690.79	243.57	7,343.94	241.09	7,997.65	1,054.49	35,438.24	210.90	2.98%
Cartago	273.78	18,588.13	200.99	20,548.28	151.15	23,058.97	127.22	27,353.89	250.76	27,417.95	1,003.90	116,967.22	200.78	0.86%
Montes de Oca	73.39	6,106.24	112.40	6,932.87	250.82	7,401.04	169.18	7,498.44	181.12	7,857.75	786.91	35,796.34	157.38	2.20%
Mora	96.28	2,125.89	131.70	2,630.07	168.01	3,102.58	139.67	3,446.31	215.96	4,044.13	751.62	15,348.98	150.32	4.90%
Barva	91.42	2,760.17	152.72	3,279.86	152.90	3,572.55	133.97	3,942.22	202.68	5,103.79	733.69	18,658.59	146.74	3.93%
Flores	68.39	2,032.18	93.04	2,339.05	135.54	2,380.52	143.89	2,839.34	143.89	2,839.34	584.75	12,430.43	116.95	4.70%
Santa Bárbara	67.74	2,523.35	116.05	3,478.44	127.14	3,531.87	75.79	3,606.45	116.08	6,022.06	502.80	19,162.17	100.56	2.62%
San Pablo	17.18	2,532.47	41.79	2,937.80	71.56	2,705.83	98.76	3,057.86	220.13	4,317.01	449.42	15,550.97	89.88	2.89%
Paraíso	66.69	3,811.76	65.63	5,505.99	73.95	4,462.91	95.13	5,528.62	120.52	6,207.34	421.92	25,516.62	84.38	1.65%
El Guarco	102.70	2,567.71	109.69	2,902.33	57.63	2,668.09	70.04	2,858.40	63.12	3,331.43	403.18	14,327.96	80.64	2.81%
Santo Domingo	58.88	5,356.96	24.46	5,772.58	177.49	5,304.91	47.79	6,053.72	65.17	6,676.74	373.79	29,164.91	74.76	1.28%
Alajuelita	14.43	2,115.54	13.93	2,899.27	18.12	2,877.90	58.06	3,336.18	255.09	3,472.75	359.63	14,701.64	71.93	2.45%
San Rafael	43.25	3,219.38	32.55	3,267.22	46.50	3,732.78	93.59	3,992.94	127.26	4,434.68	343.15	18,647.00	68.63	1.84%
San Isidro	72.87	1,802.52	116.09	2,051.19	15.01	2,030.85	34.59	2,391.71	53.98	2,664.57	292.54	10,940.84	58.51	2.67%
Atenas	7.75	1,097.27	49.81	1,516.56	43.17	1,908.18	45.46	2,203.26	80.46	2,566.95	226.65	9,292.22	45.33	2.44%
Oreamuno	33.87	2,417.79	59.37	2,146.86	60.88	2,777.25	27.57	2,875.03	12.98	3,246.33	194.67	13,463.26	38.93	1.45%
La Unión	16.67	7,591.33	25.47	9,133.73	32.12	10,361.45	32.96	11,664.78	64.90	12,984.80	172.12	51,736.09	34.42	0.33%
Aserrí	26.45	2,825.46	24.76	3,275.35	27.28	3,489.39	25.56	3,679.81	33.55	5,594.41	137.60	18,864.42	27.52	0.73%
Poás	25.90	1,972.63	27.07	2,015.13	20.39	3,155.01	18.73	3,310.27	18.73	3,310.27	110.82	13,763.31	22.16	0.81%
Alvarado	10.00	1,349.97	9.13	1,410.17	1.47	1,808.53	5.99	2,974.42	5.99	2,974.42	32.58	10,517.51	6.52	0.31%
<b>Total</b>	<b>7,433.61</b>	<b>244,467.24</b>	<b>8,856.09</b>	<b>273,004.72</b>	<b>9,172.81</b>	<b>299,853.58</b>	<b>11,829.68</b>	<b>337,818.87</b>	<b>14,389.63</b>	<b>385,812.67</b>	<b>51,681.82</b>	<b>1,540,957.08</b>	<b>10,336.36</b>	<b>3.35%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

Al llevar esta información a un gráfico (**gráfico 4.4**) se observa más fácilmente algunas relaciones que llaman la atención. Por ejemplo, de los 31 cantones de la GAM, uno, Curridabat, presupuestó 8.5% de su presupuesto total para espacios públicos; tres presupuestaron un 5%, y el resto, 27 de ellos, no llegaron ni al 5%. En 9 cantones (30% del total), el presupuesto promedio para EP en el quinquenio no alcanza ni el 1%. El promedio general para la GAM es ligeramente inferior al 3%.

**Gráfico 4.4. Relación Presupuesto en Espacio Público vs. Presupuesto Total por cantón de la GAM, 2013 – 2017.**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

Esto, en cuanto a información con respecto a los recursos presupuestados; pero la situación es aún más drástica al ver el porcentaje de ejecución presupuestaria en los espacios públicos. Del total del presupuesto municipal para el periodo en análisis, solo Curridabat ejecutó poco más del 5%; San José y Heredia, un 4.1% cada una; 14 municipios ejecutaron entre un 1% y un 2%; 11 tuvieron una ejecución menor al 1% (ver **tabla 4.4**).

Con estos datos, se hace evidente que los recursos presupuestados para espacios públicos representan un porcentaje muy bajo del total anual de cada municipalidad, y encima de ello, los porcentajes de ejecución son todavía menores (ver **gráfico 4.5**).

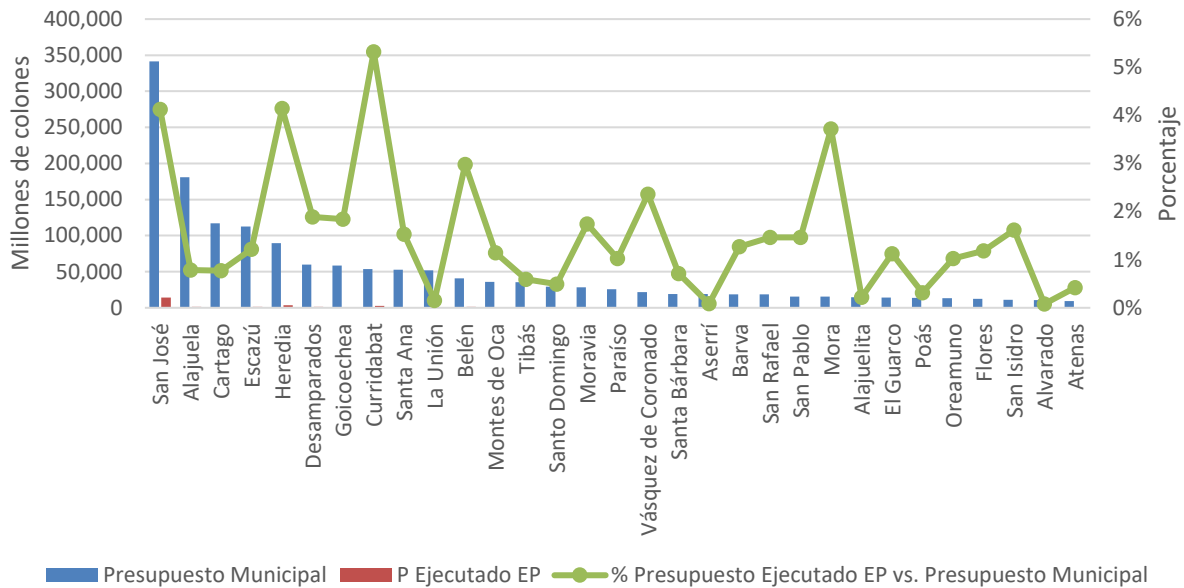


**Tabla 4.4. Relación presupuesto municipal y ejecutado de EP por cantón de la GAM, 2013 – 2017 (en millones de colones)**

Cantón	Presupuesto Municipal	Ejecutado EP	% Ejecutado EP vs. Presupuesto Municipal	% Ejecutado EP vs. Presupuesto EP
San José	341,395.10	14,065.38	4.12%	77.89%
Alajuela	180,988.06	1421.59	0.79%	46.79%
Cartago	116,967.22	898.82	0.77%	89.53%
Escazú	112,812.23	1375.45	1.22%	68.65%
Heredia	89,574.81	3709.85	4.14%	78.83%
Desamparados	59,873.76	1131.56	1.89%	57.83%
Goicoechea	58,639.40	1,078.71	1.84%	39.86%
Curridabat	53,776.82	2860.06	5.32%	62.75%
Santa Ana	52,787.84	808.89	1.53%	38.69%
La Unión	51,736.09	78.64	0.15%	45.69%
Belén	40,843.75	1217.02	2.98%	87.57%
Montes de Oca	35,796.34	410.35	1.15%	52.15%
Tibás	35,438.24	209.44	0.59%	19.86%
Santo Domingo	29,164.91	143.55	0.49%	38.40%
Moravia	28,299.07	493.61	1.74%	46.42%
Paraíso	25,516.62	261.66	1.03%	62.02%
Vásquez de Coronado	21,676.82	511.35	2.36%	43.51%
Santa Bárbara	19,162.17	136.93	0.71%	27.23%
Aserri	18,864.42	15.73	0.08%	11.43%
Barva	18,658.59	237	1.27%	32.30%
San Rafael	18,647.00	272.39	1.46%	79.38%
San Pablo	15,550.97	227.97	1.47%	50.73%
Mora	15,348.98	570.67	3.72%	75.93%
Alajuelita	14,701.64	32.35	0.22%	9.00%
El Guarco	14,327.96	160.91	1.12%	39.91%
Poás	13,763.31	43.01	0.31%	38.81%
Oreamuno	13,463.26	138.13	1.03%	70.96%
Flores	12,430.43	146.78	1.18%	25.10%
San Isidro	10,940.84	176.51	1.61%	60.34%
Alvarado	10,517.51	8.48	0.08%	26.03%
Atenas	9,292.22	38.61	0.42%	17.04%
<b>Total</b>	<b>1,540,956.38</b>	<b>32,881.40</b>	<b>2.13%</b>	<b>63.62%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

**Gráfico 4.5. Presupuesto total municipal y ejecutado de EP y porcentaje de presupuesto ejecutado de EP con respecto al presupuesto total municipal por cantón de la GAM, Costa Rica 2013-2017**



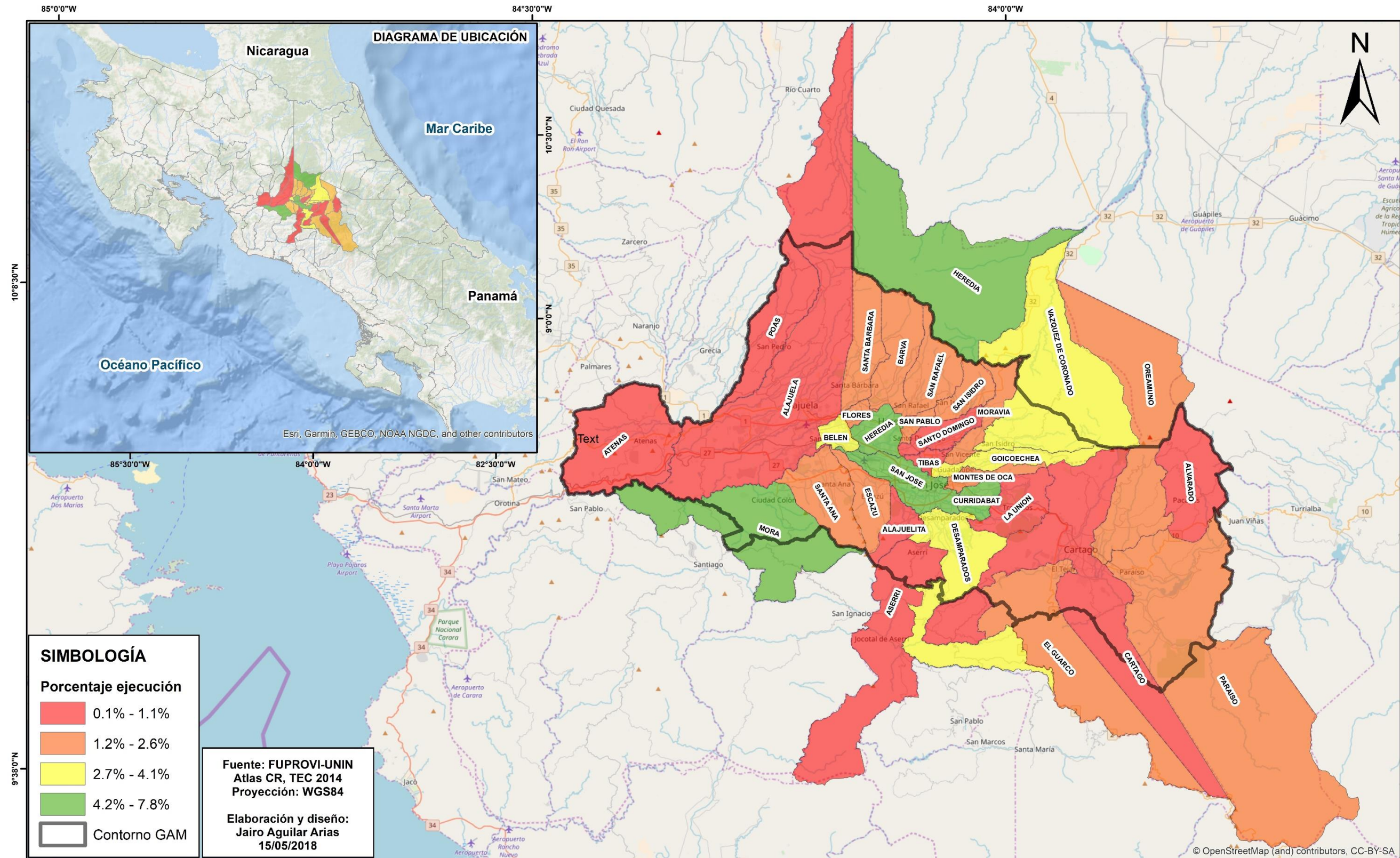
Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

De la **tabla 4.4**, se desprende también que la asignación para espacios públicos no solo representa un porcentaje muy bajo del presupuesto municipal, además de que su porcentaje de ejecución es deficiente, presentando la mitad de los cantones una ejecución menor al 50% de lo presupuestado.

En el **mapa 4.1** se expresa la información sobre el porcentaje de ejecución presupuestaria de los cantones de la GAM, lo que permite observar ciertas tendencias. Los cantones con mayor desempeño de ejecución son sumamente urbanos y relativamente pequeños (Heredia y Curridabat)<sup>16</sup>. San José es una excepción, ya que tiene un tamaño medio y está entre los cantones con una ejecución de alrededor del 80%. Con excepción de La Unión y de Santo Domingo, los cantones con menor porcentaje de ejecución presupuestaria para espacio público tienden a ubicarse en la periferia o bordes externos de la GAM, son además cantones con mayor extensión territorial y gran parte de ellos tienen características más rurales.

<sup>16</sup> Es necesario relativizar esta apreciación, ya que parte del cantón de Heredia corresponde a su distrito más grande, Sarapiquí, pero por esas condiciones particulares de la distribución político-administrativa del país, este distrito no está físicamente unido al resto del cantón y se ubica en la periferia de la GAM, y comparte pocos rasgos urbanos con ésta y con el cantón.

Mapa 4.1. Porcentaje de ejecución de presupuesto para Espacio Público en relación con el total de presupuesto ejecutado por cantón de la GAM, 2013 – 2017



#### 4.2.2.1.1 Presupuesto per Cápita:

**Tabla 4.5. Cantidad de colones presupuestados por habitante para espacio público en los cantones de la GAM, 2013 - 2017**

Cantón	2013	2014	2015	2016	2017	Promedio
Curridabat	8,722	7,977	10,173	11,834	20,781	11,897
Belén	6,269	8,646	9,945	14,284	15,584	10,946
San José	8,723	9,087	9,956	12,947	13,257	10,794
Santa Ana	2,423	3,838	3,469	10,842	15,915	7,298
Heredia	3,525	9,830	7,888	6,866	6,640	6,950
Escazú	6,329	4,373	2,711	8,074	8,494	5,996
Mora	3,392	4,589	5,792	4,769	7,307	5,170
Flores	3,002	4,027	5,786	6,064	5,988	4,973
Goicoechea	2,956	2,450	1,765	4,121	9,038	4,066
Moravia	1,924	1,621	3,167	5,278	5,458	3,490
Vásquez	2,270	3,485	3,551	3,362	4,582	3,450
Barva	2,154	3,543	3,493	3,014	4,493	3,339
San Pablo	581	1,399	2,374	3,252	7,197	2,961
San Isidro	3,400	5,347	683	1,555	2,399	2,677
Tibás	1,330	3,214	2,502	2,963	2,909	2,583
Montes de Oca	1,209	1,842	4,086	2,744	2,926	2,561
Santa Bárbara	1,755	2,958	3,191	1,874	2,828	2,521
Alajuela	2,042	2,169	1,493	2,320	2,313	2,067
El Guarco	2,366	2,500	1,300	1,565	1,398	1,826
Desamparados	1,086	1,158	1,865	2,560	1,690	1,672
Atenas	286	1,815	1,553	1,617	2,831	1,620
Santo Domingo	1,291	530	3,800	1,013	1,367	1,600
Paraíso	1,125	1,096	1,223	1,560	1,960	1,393
San Rafael	859	638	899	1,784	2,392	1,314
Cartago	1,768	1,286	958	799	1,563	1,275
Oreamuno	719	1,249	1,268	569	266	814
Alajuelita	170	161	207	651	2,817	801
Poás	845	870	646	584	575	704
Aserrí	445	412	449	417	542	453
Alvarado	685	620	99	400	397	440
La Unión	160	242	302	306	595	321

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

La **tabla 4.5** muestra la cantidad de colones presupuestados por cantón por habitante de la GAM para programas relacionados con espacios públicos durante los últimos cinco años. De acuerdo con las proyecciones de población del INEC, la GAM pasó de 2,493,820 habitantes en el 2013, a 2,606,077 en el 2017 (INEC, 2018). En la **tabla 4.6** se expone la información correspondiente a la ejecución per cápita por cantón para el quinquenio 2013 – 2017.

**Tabla 4.6. Cantidad de colones ejecutados anualmente por habitante para espacio público en los cantones de la GAM, 2013 - 2017**

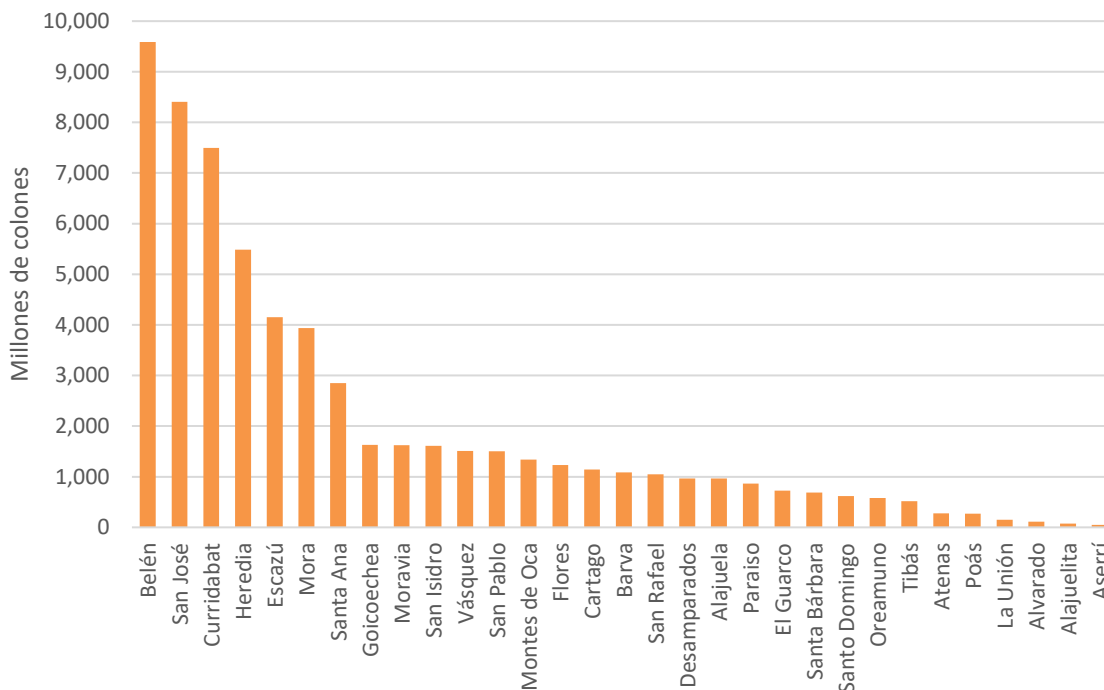
Cantón	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	Promedio
Belén	6,011	7,451	8,238	13,657	12,587	9,589
San José	6,859	7,328	7,641	9,713	10,500	8,408
Curridabat	7,105	6,560	8,003	10,417	5,398	7,497
Heredia	2,961	7,114	7,043	6,597	3,697	5,483
Escazú	3,855	8,368	4,028	3,375	1,127	4,150
Mora	2,953	4,074	4,987	4,012	3,646	3,934
Santa Ana	1,485	3,094	2,910	2,559	4,187	2,847
Goicoechea	1,362	1,120	1,483	2,187	1,984	1,627
Moravia	686	1,041	2,266	2,936	1,183	1,622
San Isidro	962	3,575	659	1,459	1,392	1,609
Vásquez	1,479	1,590	1,669	1,646	1,152	1,507
San Pablo	542	835	789	1,896	3,454	1,503
Montes de Oca	1,114	739	2,035	1,692	1,105	1,337
Flores	-	338	340	2,760	2,726	1,233
Cartago	1,659	1,170	806	620	1,453	1,142
Barva	1,242	1,334	1,417	684	761	1,088
San Rafael	501	737	861	1,730	1,396	1,045
Desamparados	881	791	564	1,932	673	968
Alajuela	828	750	1,014	918	1,314	965
Paraíso	1,016	825	702	1,247	546	867
El Guarco	632	838	734	1,265	167	727
Santa Bárbara	282	271	1,652	529	687	684
Santo Domingo	726	204	1,200	662	288	616
Oreamuno	205	1,178	825	442	234	577
Tibás	415	502	799	601	256	514
Atenas	248	149	340	454	197	277
Poás	3	391	108	426	419	270
La Unión	105	130	210	232	62	148
Alvarado	-	457	24	47	46	115
Alajuelita	67	62	0	172	66	73
Aserrí	8	69	14	168	0	52

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

La municipalidad de La Unión es la que presupuesta menor cantidad de dinero per cápita, con apenas ¢321 anuales en promedio (**tabla 4.5**). Mientras tanto, los cantones de Curridabat y Belén presupuestan la mayor cantidad, con ¢11,897 y ¢10,946 per cápita, respectivamente. En general, para toda la GAM, el promedio per cápita es de ¢3,175 durante el último quinquenio, lo que significa que La Unión presupuesta alrededor de un 10% del promedio de la GAM. Pero igual a como se ha analizado con respecto a otras relaciones, los recursos ejecutados en aspectos de espacio público distan mucho de lo originalmente presupuestado. Al observar las

cifras per cápita de la ejecución presupuestaria, Aserri y Alajuelita son los cantones con menor monto. Esto se resume en el siguiente **gráfico 4.6**:

**Gráfico 4.6. Ejecución per cápita en colones por cantón de la GAM, 2013 - 2017**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, 2013 - 2017.

El análisis de los datos financieros, tanto de lo presupuestado como de lo realmente ejecutado para espacios públicos, puede verse muy simple, ya que no se incorporan elementos como: extensión, distancia, eficiencia en el uso de los recursos, detalle del gasto, etc. Sin embargo, tal nivel de detalle escapa a los alcances de este estudio, y son elementos que pueden profundizarse en trabajos posteriores. La eficiencia y la capacidad de gestión de cada municipio puede marcar diferencias en cuanto a los servicios: no necesariamente el municipio que más recursos dedica a un servicio, o en este caso a un rubro como el de espacio público, cuenta con las mejores condiciones.

#### 4.2.2.2 Espacio público, Índice de Gestión Municipal 2016 e IDS

Anualmente, de forma ininterrumpida desde el 2008, la Contraloría General de la República ha venido elaborando el Índice de Gestión Municipal, con el objetivo de poder comparar resultados año con año para tomar decisiones informadas y

encaminadas hacia el cumplimiento de un servicio de calidad para las comunidades, tal y como lo dicta el ordenamiento jurídico costarricense. En noviembre del año 2017, se presenta el “Índice de Gestión Municipal: Resultados del Periodo 2016”, en el que se evalúa la gestión municipal de los 81 cantones mediante 61 indicadores relacionados con cinco ejes:

- Desarrollo y gestión institucional.
- Planificación, participación ciudadana y rendición de cuentas.
- Gestión de desarrollo ambiental.
- Gestión de servicios económicos.
- Gestión de servicios sociales.

Se trata de un documento de gran relevancia para la gestión municipal, con una cantidad de variables y un análisis de las mismas que son un insumo sumamente útil para los gobiernos locales. En este breve estudio se recogen algunos elementos de importancia para el tema de análisis.

A manera de resumen, la evaluación del Índice de Gestión Municipal, en los Resultados del periodo 2016, declara:

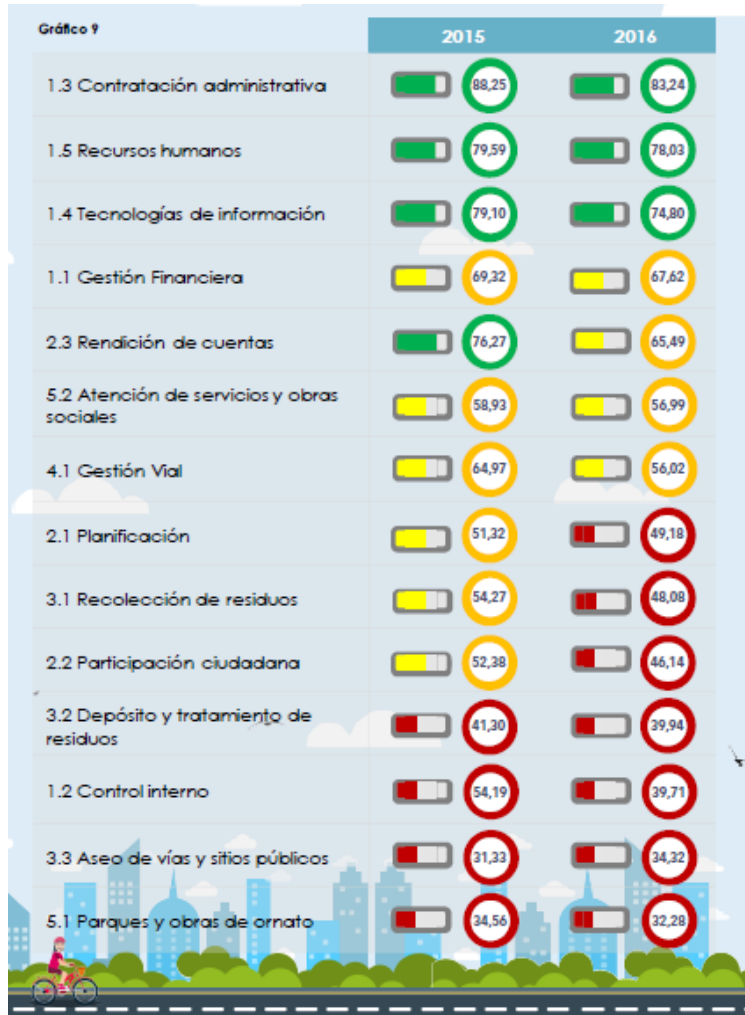
De las 14 áreas evaluadas con el IGM, 11 se encuentran con calificaciones promedio inferiores a los 70 puntos, lo cual evidencia desafíos en materia de planificación, participación ciudadana, rendición de cuentas y en la gestión ambiental, económica y social que requieren ser prioritariamente atendidas... El servicio de parques y obras de ornato registra el menor resultado para el sector municipal en el año 2016 (CGR, 2018).

Continuando con las conclusiones del IGM 2016, se dice textualmente: de los resultados expuestos en los últimos años se mantiene que las municipalidades muestran serias dificultades para brindar servicios públicos, tales como parques y obras de ornato, aseo de vías y sitios públicos... muchas veces financieramente insostenibles, producto de tasas desactualizadas o inexistentes y, en consecuencia, sin la inversión para su desarrollo (CGR, 2018).

La conclusión anterior se respalda en los datos que se expresan en la **Ilustración 4.1**, tomada del Informe citado.

Es evidente, a partir del análisis de los presupuestos y de su ejecución, así como del Índice de Gestión Municipal, que el tema del espacio público no es una prioridad para los gobiernos locales. El espacio público es una necesidad de la población y, en particular, una prioridad para sectores populares urbanos que tienen menores posibilidades de acceso a espacios privados o a espacios en zonas de recreo más lejanas como playas, montañas, zonas protegidas, etc. El espacio público está ligado con las condiciones de los asentamientos humanos y de su población, y este es un renglón en cuya gestión, en general, las municipalidades tienen fuertes carencias y limitaciones.

**Ilustración 4.1. Resumen de calificaciones promedio por área del Índice de Gestión Municipal 2016.**

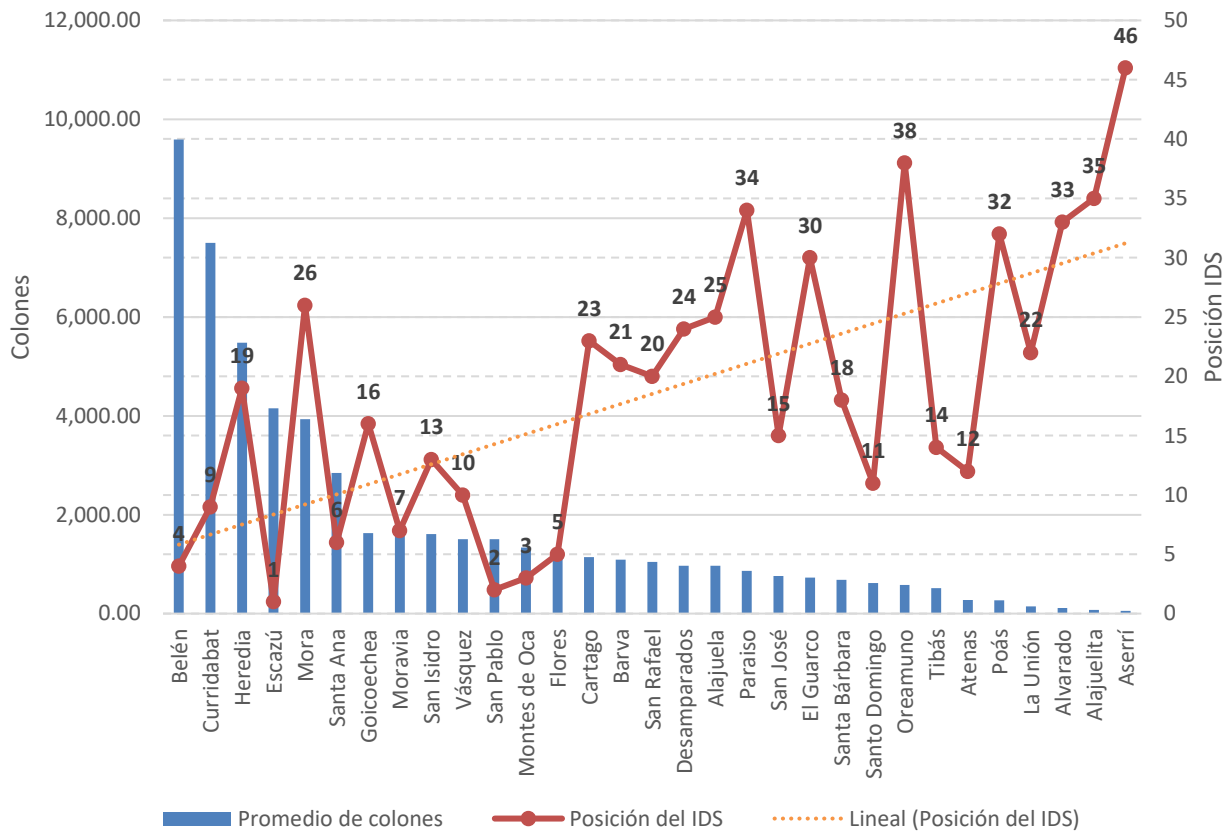


Fuente: Índice de Gestión Municipal. Resultados del periodo 2016 (CGR).

Utilizando el Índice de Desarrollo Social Cantonal (IDS), calculado por MIDEPLAN, para el 2017 se observa otra relación llamativa. Primero, cabe recordar que entre más bajo es el número de posición de IDS, significa que éste es más alto (cuanto más se acerca a 1 es mejor la posición, representando un 100). Si se toma el dato de la cantidad promedio de colones per cápita ejecutados en espacio público para el quinquenio 2013 – 2017 por cantón y se le compara con el IDS Cantonal, es posible observar como tendencia (no como regla) que, a mayor presupuesto ejecutado, más alto es el IDS Cantonal, lo que podría expresar una relación importante y necesaria de fortalecer para mejorar la calidad de ciudades (ver gráfico 4.7).



**Gráfico 4.7. Promedio de colones per cápita ejecutados por cantón entre 2013 - 2017, y relación con el IDS cantonal**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República y el MIDEPLAN, 2013 - 2017.

#### 4.2.2.3 Estudio de caso, Tibás

En este apartado se presenta un análisis más detallado sobre la situación del espacio público para el caso del cantón de Tibás, con el propósito de ofrecer una propuesta metodológica que sirva como guía para el abordaje de este tema. Tibás es el cantón con mayor densidad de población del país y, por consiguiente, de la GAM. Además, es uno de los únicos cantones (junto con el de San José) cuya población puede considerarse completamente urbana. Esas características de ser un territorio pequeño y de fácil movilidad interna, y sobre el cual se pudo obtener

información<sup>17</sup> actualizada para realizar el estudio, motivaron la decisión de su escogencia para el análisis.

Para analizar las condiciones del espacio público en Tibás fue necesario primero cambiar la clasificación interna que el municipio utiliza para los terrenos catalogados como espacio público, ya que ésta responde al nombre o criterio bajo el cual esos terrenos están registrados, de tal manera que se tiene un listado muy amplio y categorías poco operativas y en algunos casos repetitivas. Los terrenos para uso público en el catastro municipal se clasifican en: cancha, parque, parque infantil, parque infantil/deportivo, parque urbano, parque deportivo, parque deportivo/infantil, parque deportivo/recreativo, parque recreativo/deportivo, parque uso Scouts, plaza deportiva, parque deportivo/invasión, parque sin uso, bulevar, invadido. Posiblemente no sea esta una situación atípica entre las municipalidades, lo cual, en sí mismo, representa otro tema de estudio y de abordaje. Ante este panorama, se optó por unificar su clasificación según la caracterización propuesta en la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018 - 2030 (PNDU). Esto permite equiparar y orientar la gestión municipal hacia un desarrollo más estratégico en relación con la inversión, el mantenimiento y creación de los espacios públicos. La clasificación propuesta es la siguiente:

- Parque Lineal.
- Parque Central.
- Parque Infantil.
- Parque Deportivo.
- Plaza Central.
- Bulevar.
- Parque Urbano Recreacional.
- Paseo Público.

Para efectos de este estudio, se propone incorporar una categoría más: Habilitación Urbana. Esta contempla todos aquellos espacios públicos con alguna condición que requiera de una intervención socio-urbanística. Por ejemplo, espacios públicos con condición de invasión o sin uso definido.

Esta clasificación de los espacios públicos se ha subdividido en dos categorías analíticas: la escala de aprovechamiento, que se divide en Espacio Público Efectivo (EPE) y Espacio Público Potencial (EPP), y la escala de influencia, que para el caso específico de Tibás incluiría la escala urbana y escala vecinal.

---

<sup>17</sup> Para el desarrollo de la presente sección se ha empleado información suministrada por la Dirección de Gestión Urbana de la Municipalidad de Tibás; por tal motivo, el respectivo agradecimiento.

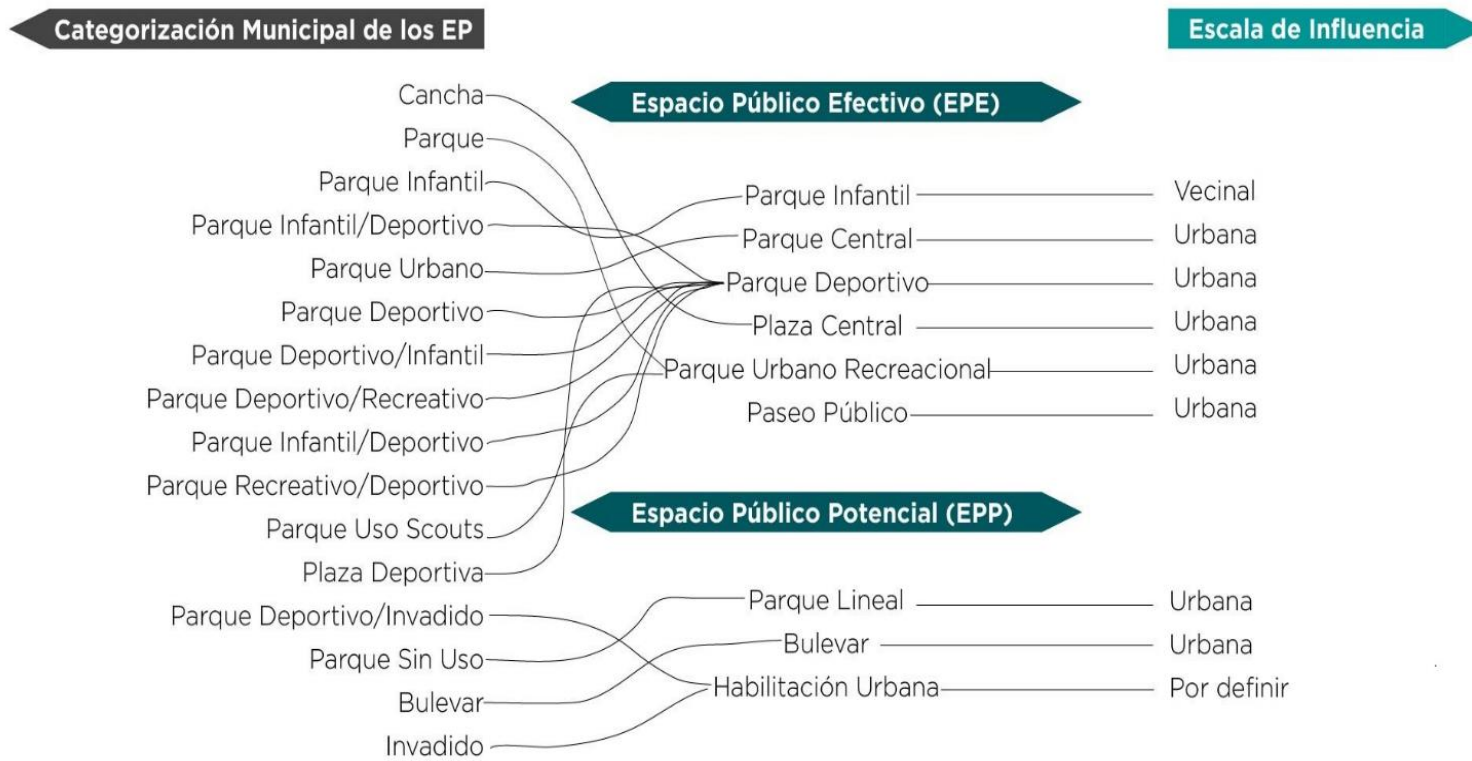
Cuando se habla de Espacio Público Efectivo (EPE), se incluyen todas aquellas zonas verdes, parques, plazas, canchas identificadas y debidamente registradas que se encuentran dentro de las categorías: Parque Lineal (márgenes de los ríos), Parque Central (Parque de la Democracia), Parque Infantil, Parque Deportivo, Plaza Central (canchas, polideportivos), Bulevar, Parque Urbano Recreacional y Paseo Público.

Por su parte, el Espacio Público Potencial (EPP) se refiere a todos aquellos espacios que actualmente no cuentan con las condiciones para el aprovechamiento adecuado por parte de la ciudadanía y presentan un potencial de desarrollo para la ciudad. Se incluyen en esta variable los espacios públicos identificados en “habilitación urbana”.

La escala de influencia se refiere al rango de acción que tiene cada espacio público en términos de acceso a los mismos por parte de la ciudadanía. Se plantean dos escalas: urbana y vecinal; además, para el caso específico de Tibás, se propone la categoría “por definir”, para los Espacios Públicos Potenciales (EPE) en donde no se haya determinado claramente su uso. La escala urbana abarca un radio de acción o distancia de acceso de 800 metros para los y las habitantes; la vecinal se establece con 300 metros de distancia. Es decir, que, si una persona vive a 300 metros o menos de uno de los espacios públicos, se considera de escala vecinal, y si esa distancia es mayor (hasta llegar a 800 metros), se considera de escala urbana. El criterio es que existen espacios públicos de uso más localizado y barrial, mientras que otros espacios tienen un uso más amplio y distrital o cantonal.

En la **ilustración 4.2** se presenta gráficamente la forma en que se clasificó la información referente al espacio público para el cantón de Tibás:

**Ilustración 4.2. Categorización de los espacios públicos según su aprovechamiento y su escala de influencia**



Fuente: Elaboración propia, 2018.

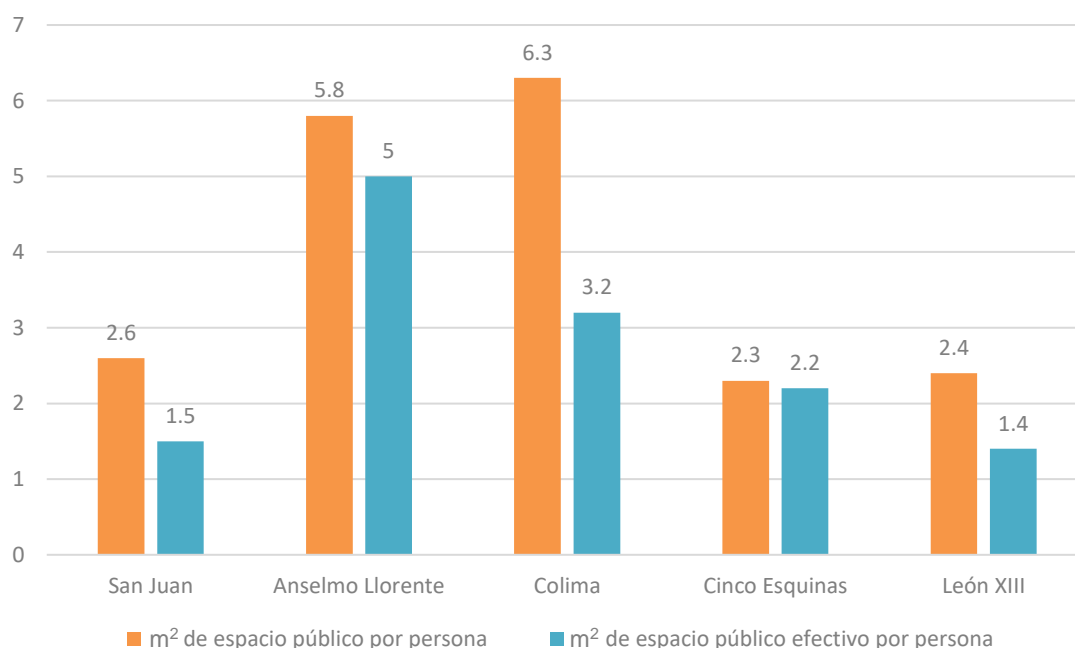
**Tabla 4.7. Tabla comparativa de datos del cantón Tibás**

Distritos	Población al 2016	Densidad poblacional Hab/Km <sup>2</sup>	Área del distrito (m <sup>2</sup> )	Cantidad de espacios públicos	Área de espacios públicos (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> de espacio público por persona	m <sup>2</sup> de espacio público efectivo por persona	Porcentaje de m <sup>2</sup> de espacio público por distrito	Porcentaje de m <sup>2</sup> de espacio público en relación con el m <sup>2</sup> de espacio público del cantón	Índice de Desarrollo Social (2017)	
										Valor	Posición
San Juan	25,979	7,295	3,560,000	45	68,843	2.6	1.5	1.90%	22.00%	81.31	55
Anselmo Llorente	12,438	9,078	1,360,000	36	72,537	5.8	5.0	5.30%	23.20%	83.61	39
Colima	17,149	8,486	2,000,000	32	108,542	6.3	3.2	5.40%	34.70%	76.12	91
Cinco Esquinas	7,993	11,766	670,000	4	18,326	2.3	2.2	2.70%	5.90%	64.81	221
León XIII	18,657	23,508	780,000	13	44,927	2.4	1.4	5.80%	14.30%	59.36	286
<b>Cantón Tibás</b>	82,216	9,823	8,370,000	130	313,175	3.8	2.4	3.70%	100.00%	72.95	23

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, Atlas TEC 2014, INEC, Municipalidad de Tibás y MIDEPLAN, 2018.

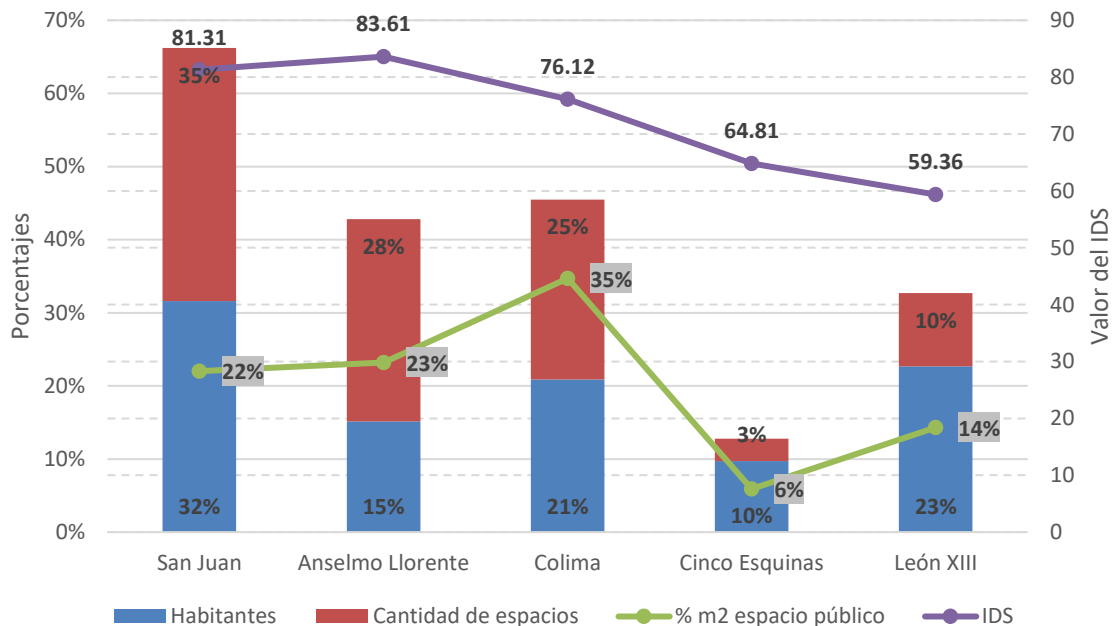
El distrito de León XIII es el de mayor densidad poblacional en todo el cantón, doblando al que le sigue; es el segundo con menor cantidad de espacios públicos, y el segundo con menor área total dedicada a éstos. El cantón, en general, presenta una muy baja cantidad de metros cuadrados dedicados a espacios públicos por persona: solo 3.81 m<sup>2</sup> por persona, cuando la recomendación del PlaNOT es que existan al menos 10 m<sup>2</sup> por persona. El distrito de Colima es el que tiene una mejor relación en ese sentido, mientras que San Juan, Cinco Esquinas y León XIII ni siquiera llegan a los 3 m<sup>2</sup> por persona. Si se toma la extensión de los espacios públicos efectivos, esa relación es aún más deficitaria de acuerdo con la norma propuesta: en el caso de León XIII es de apenas 1.3 m<sup>2</sup> por persona, y el promedio cantonal es de 2.4 m<sup>2</sup> por persona (ver **gráfico 4.8**). Este mismo distrito es el segundo con menor porcentaje de extensión de espacio público en todo el cantón. A pesar de que Colima es el distrito que presenta la mejor relación en casi todos los indicadores, y que entre Cinco Esquinas y León XIII se disputan las condiciones menos favorables, es este último distrito el que cuenta con el mayor porcentaje de m<sup>2</sup> de espacio público en relación con la extensión distrital. El Índice de Desarrollo Social por distrito confirma la situación de los distritos de Cinco Esquinas y León XIII como los de condiciones menos favorables para su población (ver **gráfico 4.9**).

**Gráfico 4.8. Metros cuadrados de espacio público total y de espacio público efectivo por habitante de los distritos del cantón Tibás**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Contraloría General de la República, Atlas TEC 2014, INEC, Municipalidad de Tibás y MIDEPLAN, 2018.

**Gráfico 4.9. Porcentaje de espacios públicos, habitantes y porcentaje de m<sup>2</sup> de espacios públicos por distrito del cantón Tibás**



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Municipalidad de Tibás, Atlas TEC 2014, INEC y MIDEPLAN, 2018.

En la **tabla 4.8** y el **gráfico 4.10** se muestra de forma específica la distribución según tipología de espacio público en metros cuadrados, y el porcentaje para cada uno de los distritos del cantón. Ninguno de los distritos tiene todas las tipologías; las que aparecen en todos los distritos son: parques deportivos, parques infantiles y habilitación urbana. Para los distritos de San Juan, y León XIII, la tipología con mayor porcentaje de metros cuadrados es la de habilitación urbana. En el caso de Colima, la tipología con mayor porcentaje es la de parques infantiles. Para Anselmo Llorente y Cinco Esquinas, el mayor porcentaje lo abarcan los parques deportivos.

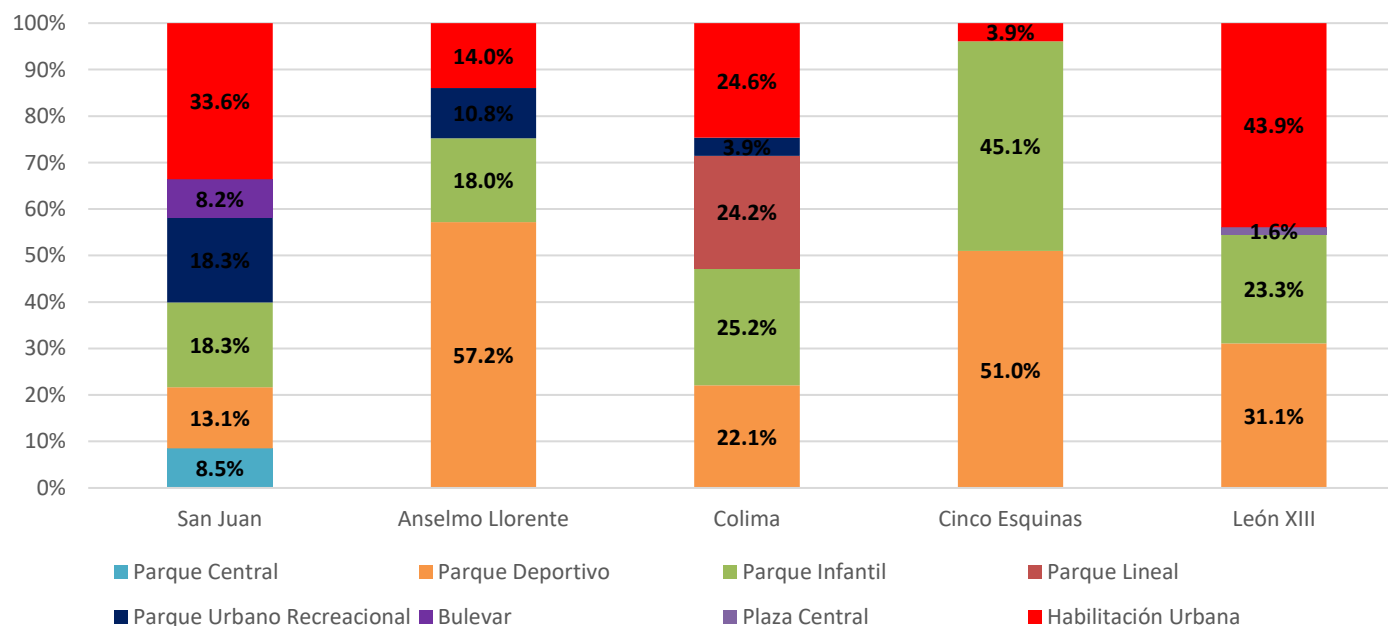
Todos los distritos tienen parte de sus espacios públicos en una condición indefinida y sin uso específico, por lo que se trata de espacio público no efectivo, que en el caso del distrito de León XIII abarca más del 40% de su espacio público total. Anteriormente se mostró el dato de que dicho distrito es el que presenta mayor porcentaje de espacio público con respecto a su área total (5.8%), por lo que se hace necesaria su rehabilitación al no tratarse de espacio público efectivo; esto significa que, bajo las condiciones actuales, no cumple con las funciones adscritas al espacio público. Es importante mencionar también que, según datos municipales, León XIII es el distrito tibaseño con mayor área de espacios públicos invadidos.

Tabla 4.8. Datos comparativos de Espacios Públicos de los distritos del Cantón Tibás por Tipología de EP

DISTRITOS	Espacios Públicos por Tipología															
	Parque Central		Parque Deportivo		Parque Infantil		Parque Lineal		Parque Urbano Recreacional		Bulevar		Plaza Central		Habilitación Urbana	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
San Juan	5,874	8.53%	9,032	13.12%	12,593	18.29%			12,589	18.29%	5,624	8.17%			23,131	33.60%
Anselmo Llorente			41,487	57.19%	13,083	18.04%			7,821	10.78%					10,146	13.99%
Colima			23,967	22.08%	27,326	25.18%	26,275	24.21%	4,260	3.92%					26,714	24.61%
Cinco Esquinas			9,352	51.03%	8,258	45.06%									716	3.91%
león XIII			13,975	31.11%	10,484	23.34%							732	1.63%	19,736	43.93%
<b>Total Tibás</b>	<b>5,874</b>	<b>1.88%</b>	<b>97,813</b>	<b>31.23%</b>	<b>71,744</b>	<b>22.91%</b>	<b>26,275</b>	<b>8.39%</b>	<b>24,670</b>	<b>7.88%</b>	<b>5,624</b>	<b>1.80%</b>	<b>732</b>	<b>0.23%</b>	<b>80,443</b>	<b>25.69%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Municipalidad de Tibás, Atlas TEC 2014 e INEC, 2018.

Gráfico 4.10. Porcentaje de área (m<sup>2</sup>) por tipología de Espacios Públicos según distrito del cantón Tibás



Fuente: Elaboración propia, con base en estadísticas de la Municipalidad de Tibás, 2018.



En este apartado se presenta la categorización de espacios públicos y su área de influencia en el cantón Tibás. Esta discusión es oportuna porque el acceso al espacio público reviste muchas aristas; por ejemplo: si se dan las condiciones para que los niños puedan ir solos a esos espacios, o el hecho de que si éstos se encuentran a más de 300 metros de distancia de las viviendas es difícil que personas adultas mayores los accedan caminando. De ahí, la clasificación por distancia, pero, como se verá más adelante, hay también otras consideraciones a la hora de hablar de espacio público disponible.

En los **mapas 4.2 y 4.3**, se nota cómo las zonas que albergan las mayores densidades de EPE son contrarias a los EPP. Si se realizara un análisis más detallado, por ejemplo, con la Unidades Geoestadísticas Mínimas (UGM) del INEC, se podría detectar con certeza la cantidad de población que reside en el área de influencia de cada EP y medir con exactitud el impacto de cada uno, así como examinar las zonas específicas que están siendo descuidadas. No obstante, a escala distrital se ha expuesto un análisis pormenorizado que refleja la realidad del comportamiento de estas variables de EP. Las mayores densidades de población las tienen León XIII y Cinco Esquinas, y de acuerdo con los mapas, son los dos distritos que tanto en EPE como EPP presentan las menores densidades de espacio público.

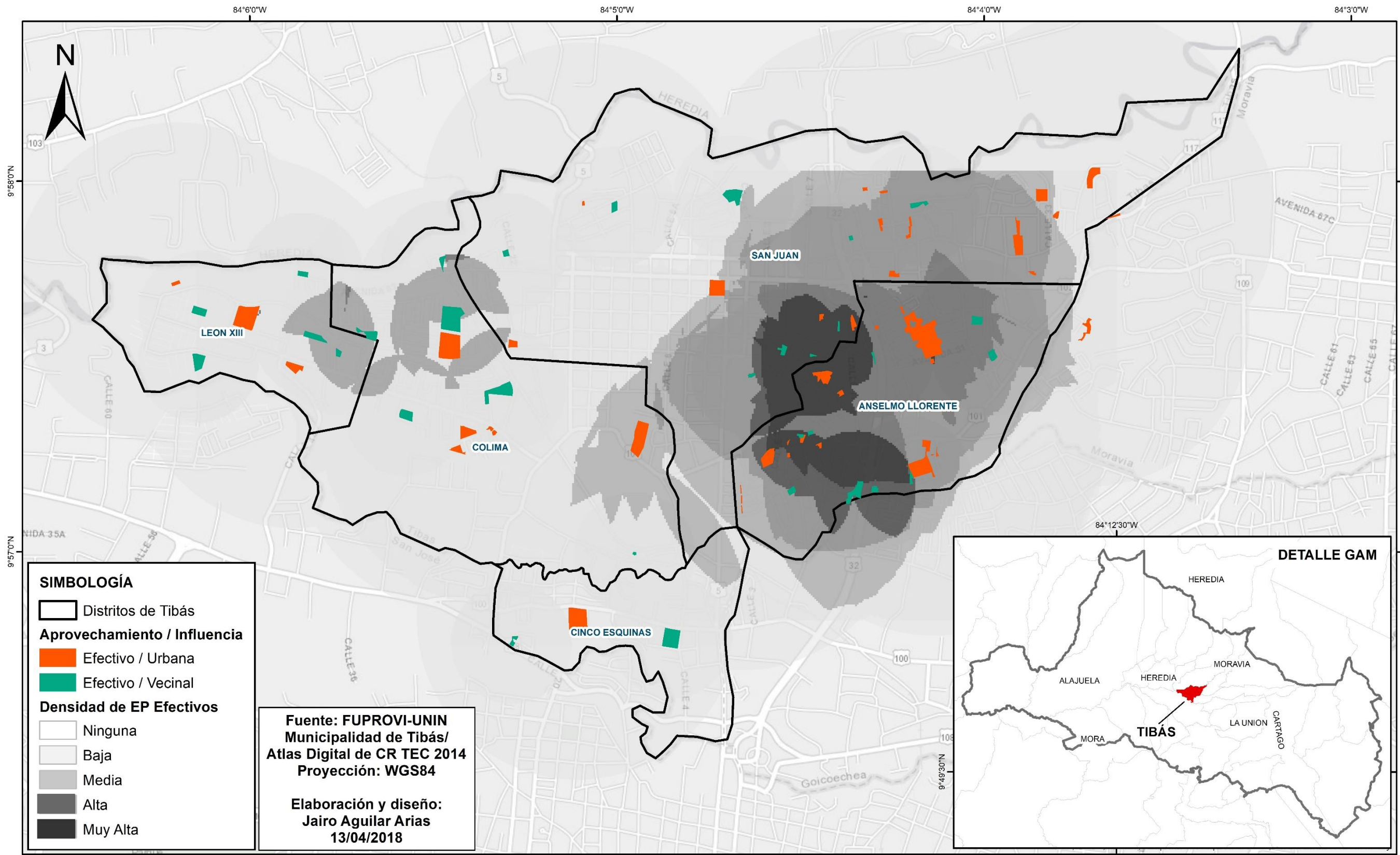
En el **mapa 4.2** se muestra la densidad del área de influencia que se mencionó para el caso de los EPE urbanos (800 m) y vecinales (300 m). Metodológicamente, la densidad fue calculada con los centroides de cada polígono de espacio público, y a partir de ahí se mapearon las áreas de influencia a 800 y 300 metros respectivamente, evidenciando las zonas donde más cantidad de áreas de influencia se intersecan entre sí; con ello se obtiene las densidades de intersección de los EP. Luego se convierten esas densidades en zonas que concentran varios EP y donde las personas pueden acceder a más de un EP. Los distritos de San Juan y Anselmo Llorente son los que concentran la mayor densidad de EPE, siendo los de escala urbana los de mayor área. Esa concentración permite aludir que ambos distritos tienen un potencial para brindar el esparcimiento y recreación efectivo a las personas que habitan en esas zonas del cantón, aparte de que son los distritos más céntricos del mismo. Por lo contrario, las zonas de menor densidad sugieren prestar más atención a sus espacios públicos.

Según la **tabla 4.7**, los distritos con más cantidad de espacios públicos son San Juan y Anselmo Llorente, y de acuerdo con el área de espacio público en comparación con la población, da un dato de 2.6 m<sup>2</sup> y 5.8 m<sup>2</sup> de espacio público por persona, respectivamente. Sin embargo, San Juan es el tercero que más espacio público aporta en m<sup>2</sup> por habitante después del distrito Colima. Este último, al contrario, domina la mayor densidad de EPP, y es el que más porcentaje de EP

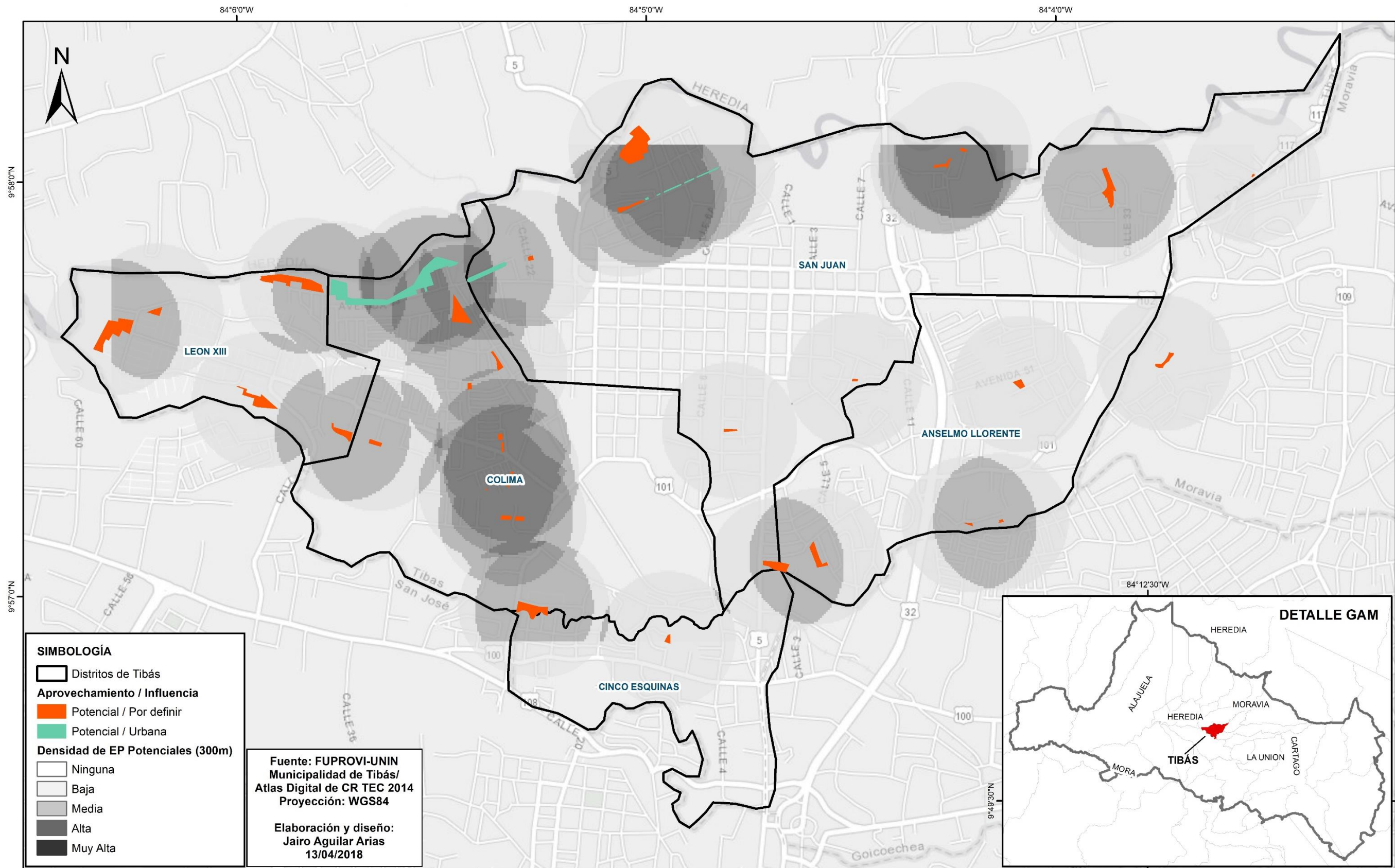
tiene con respecto al total del cantón (**mapa 4.3**). Este mapa muestra, además, que la mayor cantidad de EPP tiene una escala de influencia por definir, lo que indica que son espacios por catalogar como “habilitación urbana”.

En síntesis, estos mapas evidencian que las zonas más tradicionales o céntricas del cantón son las que tienen mejor dotación de EP efectivos, mayor cobertura y accesibilidad, mientras que en zonas como León XIII, a pesar de contar con extensiones de terreno para uso de EP, su condición es potencial, ya que no están habilitados o se encuentra invadidos.

Mapa 4.2. Densidad de Espacios Públicos Efectivos Urbanos (800 m) y Vecinales (300 m) en el cantón Tibás



Mapa 4.3. Densidad (300 m) de Espacios Públicos Potenciales Por Definir en el cantón Tibás



A pesar del interés por llevar a cabo un trabajo en sitio para conocer la realidad de los EP en todo el cantón, eso no fue posible, ante lo cual se optó por realizar un estudio exploratorio en uno de sus distritos. Para tal fin se seleccionó Colima, entre otras condiciones porque muestra el porcentaje más alto de EPP (48.82%, resultado de la suma de habilitación urbana y parque lineal), con casi la mitad de sus espacios públicos en este momento sin uso o en condiciones de invasión que impiden su aprovechamiento efectivo. Es el distrito que concentra el mayor metraje cuadrado de espacio público por persona (6.3 m<sup>2</sup> / hab.), y el que más se acerca a cumplir la meta país del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PlaNOT), que se propone alcanzar los 10 m<sup>2</sup> de EP por habitante.

De los 32 EP identificados, el 51.18% son EPE, distribuidos en: 22.08% que corresponde a parques deportivos, 25.18 % a parques infantiles y 3.92% a parques urbanos recreacionales. El 48.82% restante son EPP distribuidos en: 24.21% parques lineales (márgenes de río) y 24.61% parques clasificados en la categoría de habilitación urbana.

Se realizó una visita al distrito (un sábado) para observar y conocer cada uno de los espacios públicos identificados, asumiendo que es un día en que mucha gente hace uso de estos sitios. La atención se centró en dos aspectos principales: la condición de accesibilidad vista desde la perspectiva de si es o no de libre acceso, y los elementos de infraestructura recreativa y mobiliario urbano presentes en cada EP.

Algunos de los principales hallazgos fueron los siguientes:

De los 32 EP, cuatro se encuentran dentro del área industrial, con acceso limitado por agujas. Éstos están clasificados dentro de los Espacios Públicos Potenciales (EPP); su categoría registral es: “parques sin uso”. Además, dos de los EP se encuentran en la categoría registral de “invadido”, ya que están ocupados por asentamientos informales, lo que hace que no tengan libre acceso (en este momento están limitados por una barrera de latas de zinc) (**ilustración 1.3**).

**Ilustración 4.3. Evidencia: parque ubicado en Manolo Rodríguez. Invadido.**

Parque # 28



Parque # 14



Fuente: Imagen propia.

De los 26 EP restantes, hay cuatro que corresponden a las márgenes del río Virilla. Su categoría registral es “parque sin uso”, pero se clasifican como EP Potenciales, pues en total suman 26,275 m<sup>2</sup> con potencial para ser convertidos en áreas de esparcimiento y sana recreación. En este momento es posible acceder a estos espacios, pero no hay ningún elemento que invite a las personas a permanecer en ellos.

De los 22 EP restantes, hay 11 que están total o parcialmente cerrados por mallas perimetrales. De esos, 5 tienen un área de juegos infantiles.

Si bien en este ejemplo (**ilustración 4.4**) es posible observar personas dentro del parque, las mallas sugieren una restricción o limitación de acceso a este espacio. Para mejorar el análisis hecho en el distrito Colima, en el **mapa 4.3** se aprecia que, de todos los distritos, Colima es el que más densidades de EP Potenciales presenta.

**Ilustración 4.4. Evidencia de las condiciones de los EP de Colima**



Fuente: Imagen propia.

## 4.3 Conclusiones y recomendaciones

### 4.3.1 Conclusiones

Con base en los datos obtenidos y a partir de su análisis, se comparte un conjunto de conclusiones, que se complementan con algunas recomendaciones, como aporte del trabajo orientado a mejorar la cantidad y calidad de espacios públicos para la población, como parte del derecho a la ciudad y al disfrute de una mejor calidad de vida en ella.

En primer lugar, y en términos generales, es obvia la necesidad de conceptualizar y clasificar adecuadamente lo que se debe entender por espacio público, de manera tal que se pueda crear tipologías y estrategias de trabajo para una adecuada gestión de estas importantes áreas, particularmente en las zonas urbanas del país.

Es evidente también que los recursos destinados a la gestión del espacio público, al menos a partir de la clasificación y selección de la información disponible por la Contraloría General de la República que se ha realizado para este estudio, representan un porcentaje muy bajo de los presupuestos municipales: de los 31 municipios de la GAM, solo en un caso alcanza un 7% y en dos de ellos un 5%, siendo en el resto aún menor. Esta situación es todavía más impactante cuando se analiza la ejecución de lo presupuestado. En la mitad de los municipios no se llega a una ejecución del 50% de lo presupuestado. Ante un panorama como este, surgen interrogantes como qué esperar de los espacios públicos de cara a procesos de expansión urbana, cambios en el uso de los terrenos y otros procesos de crecimiento de nuestras ciudades.

Si en términos de calidad de vida se recomienda un promedio de 10 metros cuadrados de espacio público por habitante para zonas urbanas, el análisis de la situación del cantón de Tibás expresa que se está muy lejos de cumplir con tal expectativa. Aunque esta sección del estudio particulariza en un cantón, puede servir como referente para el resto de la GAM.

Aunado a lo anterior, es necesario tomar en cuenta (y es uno de los aportes de este estudio) el espacio público efectivo y el espacio público potencial. Seguramente se presenten en otros cantones de la GAM y del país situaciones similares a las descritas, como que una proporción importante de los terrenos supuestamente dedicados a espacios públicos no cumple con tal uso debido a una amplia gama de motivos, no siempre excluyentes y muchas veces concatenados, dando como resultado la privación del goce de estos espacios para la población. Fenómenos como el cierre de espacios públicos, restándoles accesibilidad, evidencia otros problemas asociados a factores como el vandalismo y la inseguridad ciudadana, ya sea real o perceptiva. Esto, no obstante, evidencia alternativas poco efectivas y que



los problemas de fondo no están siendo atendidos adecuadamente.

En otras ocasiones, la falta de mantenimiento, carencia o mal estado del equipamiento en los espacios públicos no permiten su apropiado disfrute y uso, y como ha quedado demostrado, los recursos asignados a este rubro son exiguos, y su presupuesto subejecutado.

Ante los hallazgos de este estudio, es importante llamar la atención a los gobiernos locales para que asuman con mayor decisión la atención de los espacios públicos como una necesidad y una prioridad, como un derecho de la población a vivir en una ciudad con espacios dignos y adecuados para la recreación, el ocio, el deporte, el encuentro, la salud, entre otros.

En este estudio se ha trabajado con una definición operativa que deja por fuera otras manifestaciones físicas y funcionales del espacio público, como aquellas áreas edificadas tipo estadios, teatros, gimnasios, anfiteatros, piscinas, o también las calles, aceras y otras obras de infraestructura que son parte de un concepto más amplio tanto de esos espacios como de sus posibles usos. Como estudio exploratorio, busca ser una invitación y una propuesta para profundizar más en el tema.

#### **4.3.2 Recomendaciones**

A continuación, se presenta un conjunto de recomendaciones muy concretas a partir de las cuales es posible mejorar sustancialmente:

Cumplir con lo dispuesto en la Política Nacional de Desarrollo Urbano. Consiste en un planteamiento a largo plazo (2018 - 2030), de alcance nacional, que permite unificar conceptos y llenar vacíos en las definiciones y alcances relacionados con los EP.

Priorizar el tema de los EP en la elaboración de planes reguladores, con el fin de contribuir en la gestión de los EP y mejorar los programas de inversión y mantenimiento.

Aumentar la inversión en programas de diagnóstico del estado actual de los espacios públicos, con el fin de obtener información actualizada y precisa que agilice la ejecución de propuestas o planes de acción concretos en materia de espacio público.

Articular grupos interdisciplinarios como estrategia para evaluar la condición de los espacios públicos. Durante el proceso es recomendable la utilización de técnicas para obtener y procesar información como visitas en sitio, análisis cartográfico, estadísticas demográficas y muestras de opinión de la población.

En el proceso de diagnóstico, evaluar si existe una correspondencia entre las

tipologías de EP y las condiciones de la población que habita el territorio; por ejemplo, en el caso de que haya un porcentaje más alto de población adulta mayor, adecuar los espacios existentes que sean necesarios para satisfacer las necesidades de dicha población, y de igual manera con el fin de mejorar la accesibilidad para personas con algún tipo de discapacidad o población en general.

La recuperación o adecuación de EP en desuso o en condición de abandono representa una valiosa oportunidad para fomentar la participación ciudadana, generando mecanismos de apoyo a la gestión municipal y asegurando que la inversión que se haga sea defendida, apoyada y apropiada por las personas que constantemente van a utilizar ese nuevo espacio.

## **CAPÍTULO 5. Balance de la Administración Solís Rivera 2014 – 2017**

Resulta muy riesgoso llevar a cabo un balance de un periodo de gobierno, como en el caso de este Informe, referido al Sector Vivienda y Desarrollo Urbano. Son muchas las aristas y los aspectos que intervienen tanto en la gestión como en los resultados. Las cifras por sí solas no son suficientes para interpretar el desarrollo de los acontecimientos, así como las opiniones no pueden desprenderse de cargas subjetivas e intereses propios.

Este capítulo no pretende ser un análisis exhaustivo ni una evaluación de la administración, es más bien un recuento, una descripción de los principales aspectos que se han dado en el periodo del gobierno que recién terminó. De cara a esta finalidad se ha dividido el capítulo en dos grandes apartados; por un lado, una revisión de las metas sectoriales propuestas por el gobierno que recién terminó su gestión, en el Sector Vivienda y Urbanismo; el otro apartado se refiere a una revisión de la normativa que se generó en el periodo 2014 – 2018, referente a los temas de interés para el Sector.

### **5.1 Revisión de las metas sectoriales 2015 – 2018**

El punto de partida para este recuento es el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2015 – 2018 Alberto Cañas Escalante, ya que es el documento oficial que plantea los objetivos y metas que propuso el gobierno entrante y el cual se presentó en noviembre del 2014.

En ese documento, en las propuestas sectoriales, en el apartado 5.5 se aborda el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos (MIDEPLAN, 2014). Al inicio de ese apartado en lo concerniente al diagnóstico del Sector se plantean tres problemas principales:

1. Un sistema ineficiente para atender las necesidades de vivienda en el país, que deja desamparada a una porción de la población con necesidades extremas.

2. Una clase media que no está siendo atendida en su necesidad de vivienda, pues (no)<sup>18</sup> cuenta con opciones habitacionales ni con financiamiento apropiado.
3. Asentamientos humanos no planificados, con problemas que comprometen su competitividad

Respecto al primer problema señalado, el PND lo achaca a la ineficiencia del SFNV, que no logra atender las necesidades de la población en extrema pobreza, los estratos 1 y 2, dejando en manos de constructores y desarrolladores la oferta para esta población, tanto en lo referente a la ubicación de los proyectos como a la tipología de las soluciones y la identificación de la demanda. Por lo tanto, el desafío más importante del Sector es mejorar la definición de los proyectos y la determinación de la lista de beneficiarios (MIDEPLAN, 2014).

La situación de la clase media, que de acuerdo con el SFNV corresponde a los estratos del 3 al 6, es que no ha sido atendida por el Estado, dejando en manos del sector privado la respuesta a estos sectores. Como consecuencia de eso, se pierde la posibilidad de organizar mejor el desarrollo urbano en la GAM como en las ciudades intermedias, promoviendo un mejor uso del suelo, con opciones de vivienda vertical y renovación de barrios consolidados pero degradados (Ídem).

Para enfrentar esta situación, en el PND se plantean tres objetivos sectoriales:

1. Satisfacer de forma integral la necesidad de vivienda de sectores de la población en extrema necesidad para mejorar su calidad de vida.
2. Aumentar la diversidad y cantidad de viviendas que se adecúen a las demandas de la población de clase media para atender las necesidades particulares de dicha población.
3. Formalizar asentamientos humanos con proyectos de mejoramiento barrial y habitacional que respondan a planes reguladores y promuevan el acceso equitativo a los recursos del territorio.

Con estos objetivos, en el PND se plantean las siguientes metas; reducir en un 12.5% (9600 hogares) la demanda de vivienda nueva para estratos 1 y 2, de acuerdo con la ENAHO 2013. Otra de las metas era la atención de los estratos del 3 al 6 (“clase media”), para la cual se propone reducir en un 42.3% la demanda insatisfecha de vivienda de este grupo, para lo cual se destinarían 30 399 bonos (Ídem).

En el Informe de vivienda correspondiente al año 2015, presentado en el 2016, analizando el primer año de la Administración Solís, se hacía mención sobre lo

---

<sup>18</sup> El subrayado no es del original, es para resaltar el “no” que se omitió en el documento.

arbitrario que parecían esas metas, ya que tradicionalmente los bonos de vivienda otorgados a los estratos 1 y 2, rondan el 95% del total. Cambiar esa distribución era un reto enorme; de hecho, la distribución de los últimos años no varió respecto a periodos anteriores, se mantuvo igual (**tabla 5.1**).

**Tabla 5.1. Bonos por estrato, 2013 – 2017**

Estrato	2013	2014	2015	2016	2017	Total	Porcentaje
1	7,064	6,678	7,620	8,343	7,990	37,695	70.2%
2	2,472	2,522	2,671	2,901	2,68	13,246	24.7%
3	388	407	481	473	396	2,145	4.0%
4	80	125	76	83	75	439	0.8%
5	32	43	10	17	12	114	0.2%
6	25	29	9	6	2	71	0.1%
<b>Total</b>	<b>10,061</b>	<b>9,804</b>	<b>10,867</b>	<b>11,823</b>	<b>11,155</b>	<b>53,710</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2013 – 2017.

En entrevista con la exviceministra de Vivienda de la Administración Solís, ella menciona que esas metas se plantearon bajo el supuesto de que los estratos 1 y 2 serían atendidos con los recursos destinados a Art. 59, que son los casos de extrema necesidad, y de manera tal que el resto de los recursos podrían ser orientados a apoyar a los sectores de ingresos ubicados en el rango de los estratos del 3 al 6 (Pérez, 2018).

Es evidente que esto no funcionó, los bonos no parecen ser un instrumento que se ajuste a los sectores de ingresos medios, puede ser por los montos totales, por los requisitos, por las expectativas o porque sectores de estratos 4, 5 y 6 no están conformes con que su propiedad quede con anotaciones en el registro público por limitaciones que se asumen con el otorgamiento del bono, tales como no poder vender, alquilar, traspasar o donar la propiedad durante los 10 años posteriores a la entrega del bono; y, además, para estos sectores, el bono es un porcentaje pequeño. A manera de ejemplo y de manera sencilla, una familia ubicada en estrato 4 puede aspirar a un financiamiento de alrededor de 25 millones de colones y un bono ordinario de aproximadamente ₡1,700,000, por lo tanto, por un financiamiento de menos del 6%, no parece lógico que la propiedad quede con las limitaciones mencionadas<sup>19</sup>. Esto es tan evidente que la opción diseñada y puesta en ejecución dirigida para este sector de ingresos, especialmente estratos 5 y 6, el llamado bono de vivienda diferido, tal y como se expuso en el Capítulo 2, no ha tenido la acogida

<sup>19</sup> Por llamarse Banco Hipotecario de la Vivienda, las personas tienden a pensar que las limitaciones asociadas a los BFV implican hipotecar la propiedad, pero esto no es así en la actualidad.

esperada, y más bien su distribución ha ido disminuyendo en estos años.

Esta situación contrasta con la meta del Programa 2.1.4 del PND, orientado a diversificar la oferta de soluciones habitacionales de clase media en centros urbanos consolidados, cuyo objetivo era promover conjuntos habitacionales de altura media para sectores medios (MIDEPLAN, 2014). Para cumplir con este programa, la meta que se propuso fue la construcción de 20,000 viviendas entre el 2015 y el 2018 utilizando los bonos diferidos.

En la Memoria Institucional del MIVAH 2017 – 2018, en el recuento de las metas sectoriales, se presentan datos que no corresponden con otros datos oficiales extraídos de las memorias institucionales del BANHVI. En el documento del MIVAH se lee:

Respecto a la primera meta sectorial que indica que al 2018 debe reducirse el 12.5% de la demanda insatisfecha de vivienda de los hogares de estratos 1 y 2, en Encuesta de Hogares 2013. Dicha meta fue cumplida ya que la meta sectorial era de 2,000 y se otorgaron 3,733 bonos ... (MIVAH, 2018). Cabe mencionar que esta meta es referente al año 2017.

Como se observa en la **tabla 5.1**, la cantidad de bonos para estratos 1 y 2 durante el 2017 fue de 10,670, que supera por mucho la meta original y el dato ofrecido en la Memoria. Este problema o confusión con los datos se agrava al leer lo relacionado con la segunda meta sectorial, ya que la Memoria citada del MIVAH menciona:

En cuanto a la segunda meta sectorial, que indica que: ... al 2018 se debe dar la reducción del 42.3% de la demanda insatisfecha de vivienda de los hogares de estratos entre 3 a 6 ... (MIVAH, 2018). Dicha meta fue cumplida parcialmente, ya que la programada fue de 9,962 viviendas y se otorgaron 7,422, para una inversión de ¢48,696.7 millones en la construcción de viviendas para dicha población; es decir, la meta fue cumplida en un 75%.

Más adelante en el texto se detalla esa cantidad de soluciones por regiones, de donde se intuye que se trata de bonos de vivienda; sin embargo, en el título del cuadro se mencionan “casos”, pero el problema está en que, con base en los datos del BANHVI y como se aprecia en la **tabla 5.1**, los bonos entregados a los estratos del 3 al 6 para el 2017 no llegan a las 500 unidades.

En entrevista con la exviceministra del MIVAH de la Administración Solís, ella menciona que tuvieron que hacer un “arreglo” con las metas, de manera tal que los números asignados a los estratos del 3 al 6, pasaron a corresponderse con los bonos ordinarios, y las cantidades asignadas a estratos 1 y 2 se asimilaron con los bonos Art. 59 (Pérez, 2018). Este arreglo puede explicar parte de la confusión con las estadísticas y el cumplimiento de las metas, pero lo cierto del caso es que esa aclaración no consta en ninguna parte de la Memoria, y la manera en que están escritos los datos no se corresponden con los oficiales del Banco.

Con los datos expuestos y con la aclaración de la exviceministra es claro que por medio de los bonos no era y no fue posible dar acceso a vivienda para la llamada clase media. La otra alternativa de que los sectores con ingresos entre 3 y 6 salarios mínimos tuvieran acceso a una vivienda propia es por medio de un crédito. También existe la posibilidad de adquirir vivienda con recursos propios, pero eso es poco probable. Una de las razones es que, en términos generales, son muy pocas las opciones de venta de viviendas nuevas, en proyectos, con precios menores a los 50 millones de colones. Para familias o personas con ingresos brutos de 1.5 millones de colones es difícil disponer de ese capital para compra de una vivienda. En cuanto a términos de créditos la situación es muy compleja, éstos dependen de las tasas de interés, del plazo, de la prima, de los ingresos netos, de la entidad financiera, del endeudamiento u obligaciones, etc.

De una manera simplificada, se aportan los siguientes datos para ilustrar la situación. Un cálculo promedio del ingreso neto por estrato, a 30 años plazo, con un endeudamiento de un 20% (que no es nada atípico), con un TBP de +3 puntos, estos son los montos aproximados de opciones de crédito: para un ingreso familiar estrato 6 sería de aproximadamente 39 millones de colones; en el caso de un estrato 4, sería de 25 millones de colones, incluyendo en ellos lo correspondiente a bono ordinario; en el caso de aplicar el bono diferido, aumenta un poco ese monto. De acuerdo con la ENAHO 2017, alrededor de un 75% de los hogares tiene ingresos de hasta el estrato 4, y hasta el estrato 6 es de alrededor de un 89%. Esto significa que la capacidad de crédito de los hogares de los sectores medios es insuficiente para las opciones de vivienda ofertadas en el mercado.

La situación descrita anteriormente no es resultado o competencia directa del gobierno que acaba de dejar el poder, sino que responde a condiciones estructurales, por un lado del sistema económico del país y, por otro, a las características de la vivienda y el mercado inmobiliario. Por lo tanto, aunque no sea una consecuencia directa del gobierno de turno, el hecho es que al final de la Administración 2014 – 2018, a pesar de un aumento creciente en la oferta de vivienda nueva, con la excepción ya vista (Capítulo 2) para el año 2017, esto no ha significado que las condiciones de acceso a crédito para vivienda hayan experimentado una mejoría sustancial. El aumento observado en la cantidad de construcciones de vivienda (sin bono, ya que esta cantidad se mantiene muy estable) es posible atribuirlo a las condiciones de estabilidad en algunos indicadores económicos, como se expuso en el Capítulo 1 (inflación, TBP, tipo de cambio) que propiciaron un clima de confianza para la inversión privada en vivienda.

Respecto al objetivo sectorial 3, expuesto líneas arriba, la forma de abordaje para cumplir con éste era fundamentalmente por medio de dos instrumentos ya existentes; los bonos para Reparación, Ampliación, Mejoramiento y Terminación (de

viviendas), conocidos como bonos RAMT y los Bonos Colectivos.

El programa 2.1.5 estaba orientado a la renovación de viviendas de clase media en centros urbanos deteriorados, efecto para el cual se propuso la meta de otorgar 10 400 bonos RAMT en el periodo 2015 – 2018 (MIDEPLAN, 2014). Los datos que se han expuesto en el Capítulo 2, relacionados con la distribución de los BFV en los últimos años, dejan claro que esta meta tampoco fue posible de alcanzar: entre el 2015 y el 2017 solamente se colocó un total de 3,035 de estos bonos, y los entregados durante los primeros meses del 2018 no van a diferir de la tendencia de los últimos años.

El programa para el mejoramiento barrial con Bono Comunal<sup>20</sup> (3.1.7) se propuso ejecutar 20 proyectos integrales de mejoramientos de barrios (MIDEPLAN, 2014). El análisis de los llamados bonos comunales es difícil en relación con su ubicación temporal. Existe una complejidad en el seguimiento de las fechas para cada uno de los bonos, ya que éstos registran una fecha inicial de aprobación de perfil, de aprobación de prefactibilidad, luego la factibilidad, aprobación de financiamiento, y en varios casos estos rubros sufren modificaciones; el perfil, la prefactibilidad y la factibilidad, el financiamiento, etc., en unos se modifican durante la ejecución, de manera que para algunos de estos proyectos es difícil lograr ubicar su ejecución cronológicamente.

Con base en información aportada por FOSUVI (BANHVI) sobre la gestión de los bonos comunales, el recuento desde sus inicios en el 2007 se presenta en la **tabla 5.2**. Ha sido difícil organizar la información, porque la misma no está estandarizada y no en todos los casos se cuenta con la misma información; aun así, se presenta este cuadro resumen con la finalidad de observar cuál es la situación de los proyectos de bono colectivo<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> En los datos y publicaciones del BANHVI el nombre que se utiliza es el de Bono Colectivo. En la práctica se utilizan como sinónimos, Bono Comunal y Bono Colectivo.

<sup>21</sup> En el **anexo 5** se adjunta la tabla con la información correspondiente al consolidado de los bonos colectivos gestionados hasta abril del 2018. En ese cuadro viene la información sobre cada proyecto, su ubicación, presupuestos, estado de ejecución y otras informaciones más.



**Tabla 5.2. Resumen de los bonos colectivos 2015 – 2018**

PROYECTO	UBICACIÓN	INICIO	2015	2016	2017	2018
<b>Cieneguita</b>	Limón, Limón	Prefa 2012	Financ adicional			
<b>La Angosta</b>	Guácima, Alajuela	2007			Const y liquid	
<b>Corazón de Jesús</b>	Liberia, Guanacaste	2008		En construc.		
<b>Tirras</b>	Curridabat, San José	Prefa 2011			Financ adiccion	
<b>Tirras II</b>	Curridabat, San José	Prefa 2013			En construc.	
<b>Riojalandia</b>	Barranca, Puntarenas	Financ 2014			En construc.	
<b>Juanito Mora</b>	Barranca, Puntarenas	Prefa 2011	Financ adiccion		En construc.	
<b>El Rodeo</b>	San Marcos, Tarrazú	Prefa 2014	Financ		En construc.	
<b>Las Brisas II</b>	La Unión, Cartago			En construc.		
<b>Los Guido, Sector 8</b>	Los Guido, Desamparados	Prefa 2008		En construc.		
<b>Barrio Goly</b>	Matina, Limón	Prefa 2013		Prefa		
<b>Guararí</b>	San Fco., Heredia	derogado 2012		Financ.		
<b>Tierra Prometida</b>	San Isidro, Pérez Zeledón		Prefactibilidad			Financ.
<b>La Carpio</b>	La Uruca, San José			Prefa		
<b>Juanito Mora</b>	Barranca, Puntarenas		Prefactibilidad	Prefa		
<b>Corales-Bambú</b>	Limón, Limón	Prefa			Prefa aprob.	
<b>Parque Amarillo</b>	Guatuso, Alajuela			Prefa Aprb	Prefa Aprb	
<b>Parque La Libertad</b>	Pavas, San José			Prefa Aprb		
<b>Parque Plaza León XIII</b>	Tibás, San José			Prefa Aprb		
<b>Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio</b>	Barranca, Puntarenas			Prefa Aprb		
<b>Poás Identidad y Progreso</b>	Aserri, San José			Prefa Aprb		
<b>Parque Jerusalén</b>	Desamparados, San José				Prefa Aprb	
<b>Parque Recreativo Jorge Debravo</b>	Turrialba, Cartago				Prefa Aprb	
<b>Parque Corina Rodríguez</b>	Alajuelita, San José				Prefa Aprb	
<b>Perfil Parque Los Chiles</b>	Los Chiles, Alajuela				Prefa Aprb	
<b>Paseo Ecocultural San Isidro</b>	El Guarco, Cartago					Prefa Aprb
<b>Parque Esparcimiento La Cima</b>	La Unión, Cartago					Prefa Aprb

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2015 – 2018.

De acuerdo con la información proporcionada por el FOSUVI (BANHVI), entre el 2015 – 2018 se han aprobado 15 proyectos a nivel de prefactibilidad, 9 de los cuales están en proceso de construcción. Estos últimos son proyectos que iniciaron varios años atrás. No se observa ningún proyecto que haya iniciado en el 2015 y finalizado en el 2017 o 2018. Esta información no corresponde con la que se presenta en la Memoria del MIVAH antes citada, ya que en ese documento, al referirse a los bonos colectivos durante el 2017, señala que se construyeron:

... dos bonos colectivos en Tirrases de Curridabat y se avanzó en la ejecución del de Sector 8 en Los Guido de Desamparados y el de Tarrazú. Al final del año 2017 se inició la construcción del bono colectivo de Riojalandia en el cantón de Puntarenas (MIVAH, 2018).

De lo expuesto en dicha Memoria, se extrae que al menos 5 bonos comunales se ejecutaron durante el 2017, unos se terminaron y otro se inició. La diferencia entre la información del MIVAH y la del BANHVI posiblemente se deba a la manera de registrarla en una y otra entidad; para el BANHVI, un proyecto está totalmente concluido cuando se ha finalizado constructivamente y liquidado financieramente; si está construido, pero no liquidado, no está cerrado para el Banco. Pero en términos de la meta propuesta, ésta tampoco se alcanzó. Si se toma el inicio, los estudios de prefactibilidad aprobados como ejecución, entonces habría que asignarle 15 proyectos durante el 2015 – 2018; pero si no es así, y el parámetro es el proceso constructivo, entonces de los proyectos en construcción en ese periodo habrá que restar 10 del total porque sus inicios son anteriores al 2015. De una u otra forma, no se alcanzan los 20 proyectos integrales propuestos como meta. Sin embargo, es menester tener en cuenta que la gestión de este tipo de proyectos dirigidos al mejoramiento barrial normalmente responde a problemas de ausencia o mal estado de infraestructura, sin la cual los asentamientos humanos pierden calidad de condiciones de vida para sus pobladores. Por lo tanto, los proyectos financiados y ejecutados vía bonos colectivos cumplen una función vital en el mejoramiento urbano, al menos en pequeña escala, pero ante la complejidad y dificultad para la ejecución de estos proyectos, como señala el Ministro saliente en la Memoria del MIVAH, refiriéndose a las gestiones y coordinaciones requeridas para ejecutar los bonos colectivos, se hace necesario:

... mejorar los tiempos y los procesos de revisión y aprobación de los proyectos de bono colectivo por parte de la institucionalidad costarricense, pues éstos son mucho más largos que el proceso mismo de construcción. Esperamos que varios de los bonos colectivos que se han concebido durante la Administración Solís Rivera se ejecuten en el año del 2018 y los demás en el 2019 (MIVAH, 2018).

Uno de los aspectos más significativos que se dio en relación con los bonos colectivos ha sido el superar la situación que se presentaba anteriormente con la asignación de este tipo de recursos, ya que anteriormente estos quedaban ... en manos del organismo desarrollador, que ha propuesto las inversiones, ha llevado a cabo

las negociaciones con gobiernos locales y entes públicos, y ha construido la infraestructura (Solano, 2013).

Durante la Administración saliente se propuso y se ha implementado un sistema por medio del cual la asignación de los recursos de los bonos colectivos responde a un concurso público en donde un comité encargado valora la pertinencia, viabilidad, impacto, etc., de las propuestas, y uno de los requisitos es que tenga el aval de la municipalidad donde se desarrollará la inversión. Este cambio ha sido fundamental para “hacer” política pública. Anteriormente solo se financiaba lo que el desarrollador proponía, pero hoy esos recursos deben responder a un objetivo de desarrollo, con una justificación estratégica, un compromiso político y un aval del gobierno local. De esta manera, se involucra a diferentes actores locales en el proceso: vecinos, organizaciones y municipalidad. Ya no es un proyecto “impuesto” o que responde a los intereses o visión de un actor externo.

En ese sentido, a pesar de que en términos numéricos no se llegó a la meta establecida con los bonos colectivos, es importante rescatar la metodología impulsada para la selección y asignación de este tipo de recursos, por medio de los cuales es posible ir haciendo “mejoramiento barrial”.

Uno de los programas estratégicos de la Administración Solís fue Puente al Desarrollo, programa estrella en la lucha contra la pobreza y la desigualdad mediante la articulación de recursos, programas y otros insumos de diferentes sectores del Estado. Una de las metas de Puente al Desarrollo fue identificar y priorizar 75 distritos en los que se centraba el combate a la pobreza mediante la canalización de capacitaciones, becas, pensiones, bonos de vivienda y otros bienes y servicios. Al finalizar la Administración Solís, con base en información del BANHVI a diciembre del 2017, el recuento de los proyectos de vivienda Art. 59 (para los sectores de más bajos ingresos) señalan que entre el 2014 y el 2017 se aprobó un total de 123 proyectos, de los cuales 67 (55%) se ubican en distritos seleccionados dentro de la estrategia Puente al Desarrollo. Y de los 75 distritos seleccionados, solo en 38 de ellos (50%) se ubican los proyectos aprobados. Es decir, durante el periodo en estudio, el 50% de los distritos de Puente al Desarrollo no cuenta con proyectos de vivienda aprobados para los sectores de extrema necesidad (**tabla 5.3**). De esos 37 que no cuentan con proyectos de vivienda Art. 59, 11 de ellos se concentran en la Región Huetar Atlántica, que coincide con la provincia de Limón<sup>22</sup>.

Espacialmente, la situación descrita se presenta en el **mapa 5.1**. Esta distribución de los bonos, mediante los proyectos Art. 59, es parte del problema señalado en repetidas ocasiones: el Estado no cuenta con una herramienta que le permita

---

<sup>22</sup> Para ver la lista completa de distritos, códigos del **mapa 5.1** y cuáles de ellos pertenecen a Puente de Desarrollo y en cuáles se entregaron los proyectos entre 2014 y 2017 ver el **anexo 6**.

direccionar la ubicación de los bonos de vivienda como parte de una política y una estrategia de ordenamiento territorial. A pesar de que el gobierno saliente siempre puso mucho énfasis en el discurso sobre el desarrollo territorial y la planificación, en el caso de los recursos destinados a los BFV, éstos no se han logrado sincronizar. La muestra más clara de esta situación fue la iniciativa encauzada en términos urbanísticos y de ordenamiento territorial: “Propuesta de registro de elegibilidad de proyectos habitacionales financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 (S-001-04, S-002-04, S003-06, S-004-06 y llave en mano)” (MIVAH - BANHVI, 2014).

La justificación a esta propuesta surge de la revisión y valoración sobre la forma en que se gestionan los proyectos de vivienda financiados al amparo del Art. 59, ya que éstos: ... se presentan para su aprobación ante el BANHVI, cuando han completado todos los requisitos y permisos que otorgan diferentes instituciones públicas y en la mayoría de los casos, con lista de beneficiarios completas ... (MIVAH - BANHVI, 2014). Esto supone que el Estado delimita su capacidad y obligación por orientar y velar que se cumplan las políticas públicas, en este caso tanto para asignación de los subsidios de vivienda como para el ordenamiento territorial. Como consecuencia de esto, el Estado pierde capacidad para ... determinar con antelación la conveniencia de esos proyectos, en términos de financiamiento, calidad y pertinencia de la población a partir de la demanda (Ídem).

Continúa la justificación de la propuesta mencionando que: Por esta razón algunos proyectos se han desarrollado en zonas que no satisfacen la demanda existente, que se asientan en zonas de riesgo o zonas con insuficiente equipamiento urbano, carentes de fuentes de empleo, entre otros (Ídem). Por lo tanto, la propuesta buscaba revertir la situación descrita, creando condiciones para desarrollar un proceso que permitiera ordenar y optimizar la demanda y el uso del territorio.

De acuerdo con el criterio de la exviceministra Pérez: esta propuesta se puso en funcionamiento desde el 2015. Se creó un Comité Técnico con la responsabilidad y el propósito de revisar los proyectos o sus perfiles, para garantizar la idoneidad de éstos. Sin embargo, esta medida tuvo problemas, ya que se fue generando una “presa” de expedientes de los proyectos a revisar, lo que comenzó a generar malestar entre los desarrolladores, al punto de que se dejó de poner en práctica. Además, la propuesta no llegó a convertirse en una norma vinculante (Pérez, 2018).

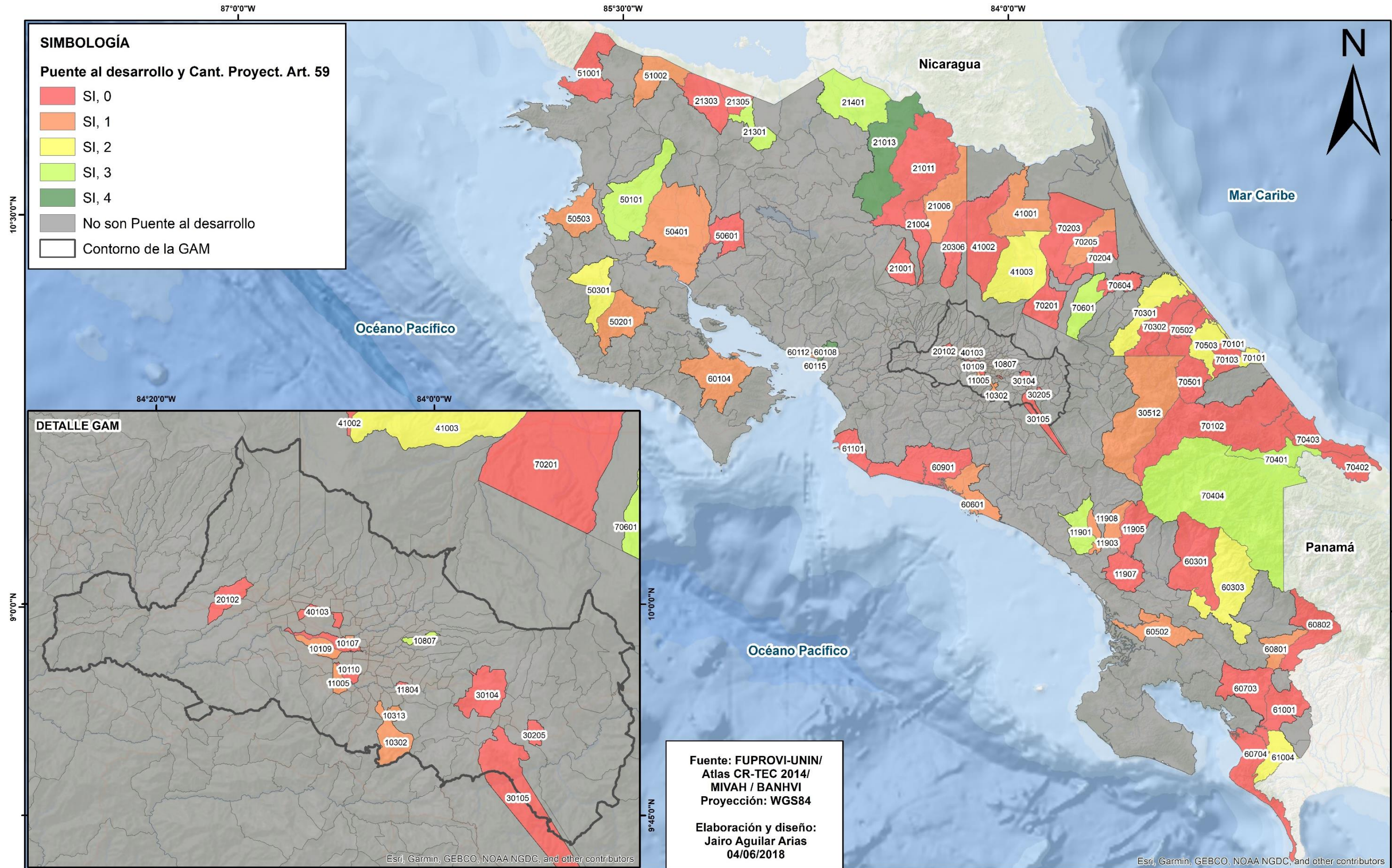
Esta iniciativa respondía a un esfuerzo por hacer política pública, porque el Estado tenga mayor presencia y peso en el ordenamiento del territorio y en la asignación de los bonos de vivienda. Sin embargo, no fue posible que se implementara de manera vinculante. Esto, en parte, porque los proyectos de vivienda de menos de 200 unidades no requieren del visto bueno o aprobación del MIVAH, solo cuando son mayores a esa cantidad de soluciones pasan por la revisión del Ministerio (Pérez, 2018).

Tabla 5.3. Proyectos Art. 59 y distritos prioritarios Puente al Desarrollo

Código	Distrito	Proyectos Art. 59 2014-2017	Familias	Monto Aprobado (millones de €)
10107	URUCA	0	0	0
10109	PAVAS	1	3,013	479.71
10110	HATILLO	0	0	0
10302	SAN MIGUEL	1	0	570.17
10313	LOS GUIDO	1	198	4,563.91
10807	PURRAL	3	181	4,416.23
11005	SAN FELIPE	1	0	910.63
11304	LEON XIII	1	2,732	700.76
11804	TIRRASES	0	0	0
11901	SAN ISIDRO DEL GENERAL	3	411	2,755.91
11903	DANIEL FLORES	1	20	350.45
11905	SAN PEDRO	0	0	0
11907	PEJIBAYE	0	0	0
11908	CAJON	1	8	100.01
20102	SAN JOSE	0	0	0
20306	RIO CUARTO	0	0	0
21001	QUESADA	0	0	0
21004	AGUAS ZARCAS	0	0	0
21006	PITAL	1	11	168.24
21011	CUTRIS	0	0	0
21013	POCOSOL	4	90	1,913.47
21301	UPALA	3	97	1,627.95
21303	SAN JOSE	0	0	0
21305	DELICIAS	0	0	0
21401	LOS CHILES	3	63	1,592.53
30104	SAN NICOLAS	0	0	0
30105	AGUACALIENTE	0	0	0
30205	LLANOS DE SANTA LUCIA	0	0	0
30512	CHIRRIPO	1	37	372.31
40103	SAN FRANCISCO	0	0	0
41001	PUERTO VIEJO	1	50	813.95
41002	LA VIRGEN	0	0	0
41003	HORQUETAS	2	111	2,542.81
50101	LIBERIA	3	437	10,666.71
50201	NICOYA	1	11	188.59
50301	SANTA CRUZ	2	201	4,298.87
50401	BAGACES	1	150	3,318.83
50503	SARDINAL	1	133	3,221.47
50601	CANAS	0	0	0
51001	LA CRUZ	0	0	0
51002	SANTA CECILIA	1	11	149.04
60104	LEPANTO	1	7	90.49
60108	BARRANCA	4	3,557	2,663.76
60112	CHACARITA	1	36	703.85
60115	EL ROBLE	1	52	892.48
60301	BUENOS AIRES	0	0	0
60303	POTRERO GRANDE	2	23	319.16
60502	PALMAR	1	0	1.89
60601	QUEPOS	1	187	4,169.00
60703	GUAYCARA	0	0	0
60704	PAVON	0	0	0
60801	SAN VITO	1	7	86.14
60802	SABALITO	0	0	0
60901	PARRITA	0	0	0
61001	CORREDOR	0	0	0
61004	LAUREL	2	171	3,377.37
61101	JACO	0	0	0
70101	LIMON	2	1,100	4,346.32
70102	VALLE DE LA ESTRELLA	0	0	0
70103	RIO BLANCO	0	0	0
70201	GUAPILES	0	0	0
70203	RITA	0	0	0
70204	ROXANA	0	0	0
70205	CARIARI	1	36	650.51
70301	SIQUIRRES	2	213	4,219.74
70302	PACUARITO	0	0	0
70401	BRATSI	3	313	3,707.23
70402	SIXAOLA	0	0	0
70403	CAHUITA	0	0	0
70404	TELIRE	3	269	3,387.36
70501	MATINA	0	0	0
70502	BATAN	0	0	0
70503	CARRANDI	2	24	437.61
70601	GUACIMO	3	128	2,315.39
70604	RIO JIMENEZ	0	0	0
<b>Totales</b>		<b>67</b>	<b>14,088</b>	<b>77,090.85</b>

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2014 – 2017.

Mapa 5.1. Cantidad de proyectos Art. 59 aprobados entre el 2014 y 2017 y ubicados en los distritos de Puente al Desarrollo, Costa Rica



Luego de repasar las principales metas sectoriales del PND Alberto Cañas Escalante, 2015 – 2018, se procede a analizar otros aspectos relacionados con lo realizado durante la Administración Solís vinculados con el Sector. Para tal efecto, se analizan algunos cambios y modificaciones en la normativa existente, así como otras nuevas<sup>23</sup>.

## 5.2 Recuento de la Normativa aprobada durante la Administración Solís Rivera (mayo 2014 – marzo 2018)

El interés de este apartado es el de recabar un conjunto de cambios en la normativa existente y la creación de otra relativa a la ciudad, el ordenamiento territorial, la planificación urbana, la vivienda y los asentamientos humanos, por lo que, tras una detallada revisión, se exponen los principales hallazgos asociados al tema y que en definitiva contribuyen a tener una mejor lectura de los desafíos y avances que ha tenido Costa Rica durante los últimos 4 años en esta materia. No se trata de un análisis jurídico, ni administrativo ni político, sino que es un aporte para presentar de manera sistematizada esos cambios y ofrecer puntos de entrada para que otros estudios ahonden en la temática.

Dada la copiosa información y lo variado de la temática, se ha procedido a organizar la información en 6 categorías o grupos temáticos, con la finalidad de facilitar su revisión: planes reguladores, bonos familiares de vivienda, donaciones de terrenos, infraestructura, aspectos financieros y aspectos administrativos.

### 5.2.1 Planes reguladores

El primer plan regulador se elaboró en el cantón Montes de Oca en el año 1972<sup>24</sup> (Jiménez, 2017) y a la fecha, según los datos de la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial del MIVAH, a mayo del 2018, existían 40 planes reguladores vigentes, de los cuales, sólo 21 están elaborados para todo el cantón y los restantes 19 de forma parcial. Del total de los 82 cantones en el país el 51% (42 cantones) no poseen plan regulador, ya sea porque no lo han elaborado o porque no ha sido aprobado (MIVAH, 2018).

---

<sup>23</sup> En el **anexo 7** se presenta una tabla resumen con los principales cambios en la normativa que se dieron durante el 2014 al 2017 y parte del 2018, se trata de leyes, decretos, reglamentos, acuerdos, etc.

<sup>24</sup> <https://urbe21blog.wordpress.com/2017/01/08/planificacion-urbana-en-costa-rica/>

Estas cifras evidencian que en más de 45 años el país ha avanzado a paso lento hacia la meta de regular el crecimiento urbano y mejorar el ordenamiento territorial, traduciéndose esto en una desprotección no solo para los asentamientos humanos, sino también para el medio ambiente.

Teniendo presente que este ha sido un reto año tras año, y que, en el proceso se han identificado numerosas oportunidades de mejora, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), con la colaboración del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA) publicó en el año 2017 el **“Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial”**. Este documento es una guía con una estructura bien detallada y completa sobre el proceso de elaboración de los planes reguladores, que espera facilitar y orientar de mejor forma a los gobiernos locales y así agilizar la aprobación de los mismos minimizando la posibilidad de errores o inconsistencias (INVU, 2017).

En el mismo año, el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) publicó el **“Manual de elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”**, que al igual que el anterior, es un instrumento que espera servir de guía en los procesos de elaboración de planes reguladores, pero con las condiciones especiales de las Zonas Marítimo – Terrestres (ICT, 2017).

Ambos documentos son referencias para los gobiernos locales que aún no cuentan con un plan regulador vigente o que se encuentran en fase de actualización de los que ya tienen. Por su parte, en 2015 el SENARA publicó el texto **“Metodología General para la Elaboración de los estudios Hidrogeológicos para los Planes Reguladores”**, cuyo principal objetivo es regular y orientar los estudios hidrogeológicos necesarios a tomar en cuenta en la elaboración de los planes reguladores (esta normativa es objeto de un comentario con mayor detalle más adelante) (SENARA, 2015).

La coordinación interinstitucional es un factor determinante para avanzar en materia de planificación urbana. Si bien es competencia del INVU generar la normativa urbanística en los territorios sin regulaciones locales, y ante el cúmulo de información y de requisitos para tal efecto, en el año 2014 el Poder Ejecutivo aprobó por decreto el **“Reglamento para agilizar las Acciones de Revisión y Aprobación de Planes Reguladores Locales y Costeros”**, cuyo principal objetivo es la creación de una Comisión Interinstitucional conformada por representantes del MIVAH, MIDEPLAN, MINAE, MAG, INVU, SENARA y SETENA, que dicte una serie de acciones concretas enfocadas a agilizar la aprobación de los planes reguladores locales y costeros en un plazo no mayor a 45 días hábiles (MINAE-MAG-MIVAH-MIDEPLAN, 2015).



Como resultado del trabajo de dicha Comisión Interinstitucional, se presenta un diagnóstico de la situación de aquel momento en lo referido a los procesos de aprobación de los planes reguladores y se dictamina, entre otras cosas, que en los últimos años se han creado mayores exigencias en cuanto a la información necesaria para su elaboración, lo cual se ha traducido en procesos muy complejos de trámite y revisión, principalmente de la variable ambiental. Por otra parte, que hay insumos que las distintas instituciones competentes deben entregar a los gobiernos locales que, para ser elaborados con la rigurosidad técnica necesaria, requieren de importantes inversiones en recursos económicos, humanos y tiempo por parte del Estado Costarricense.

Se menciona además que la Comisión Interinstitucional coordinó esfuerzos con la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) en relación con la información sobre amenazas naturales.

Y por último, se expone que hay un consenso de parte de las instituciones de que se debe generar esa información, pero evitando que esto represente un estancamiento en los procesos de aprobación de los planes reguladores, por lo que se recomienda la creación de un periodo de transición en el que se puedan aprobar los planes con la información básica que tengan, pero con el compromiso de que una vez que cuenten con la información técnica de las instituciones puedan ser actualizados e incorporen las medidas necesarias en materia de vulnerabilidad hidrogeológica, capacidad del suelo y amenazas naturales.

Dicha propuesta fue expuesta a consulta pública en el año 2015, y luego de 10 días hábiles se recibieron observaciones por parte de 29 distintas instancias que se incorporaron con el fin de mejorar la propuesta, y finalmente en agosto del 2015 fue aprobado el **“Reglamento de la Transición para la Revisión y Aprobación de los Planes Reguladores N° 39150”** (MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR, 2015).

Dicho reglamento entrega una serie de herramientas a los gobiernos locales por un periodo de 5 años, que se traducen en “licencias temporales” para flexibilizar los requisitos para la aprobación de los planes reguladores locales y costeros en materia ambiental, que espera agilizar la aprobación de lo ya existente, pero dejando abierto el compromiso de actualización por medio de modificaciones a dichos documentos.

### 5.2.2 Bonos Familiares de Vivienda

Costa Rica se encuentra en una posición geográfica que le hace susceptible a varios eventos naturales, por ejemplo: inundaciones, deslizamientos o sismos. Los más recientes eventos fueron el huracán Otto (noviembre, 2016) y la tormenta tropical Nate (octubre, 2017), que causaron enormes pérdidas materiales para muchas

familias, incluyendo sus viviendas.

Esta situación obliga a la institucionalidad del país a prepararse de mejor forma ante la necesidad de atender a cientos de familias que, por causas ajenas a su control, lo han perdido todo.

Una de las acciones aprobadas por el Poder Legislativo fue la **reforma del Art. 50 de la Ley N° 7052 (Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI)**, que permite a la institución autorizar la entrega de bonos de vivienda a familias que anteriormente hubieran recibido el beneficio, pero que: ... por catástrofes naturales o producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono ... (Asamblea Legislativa, 2017). Con ello, se elimina ahora el tope de dicho beneficio, por lo que se asegura contar con la posibilidad real de otorgar un segundo bono a las familias que requieran un traslado para atender la pérdida de su vivienda posterior a la catástrofe.

Otras de las mejoras que se realizaron explícitamente para la atención de las familias damnificadas por emergencias son la primera y segunda de tres reformas al **“Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda”**. La primera, una modificación que aumenta el tope de los ingresos familiares de 1.5 salarios mínimos a 3 salarios mínimos, reconociendo la condición de "pobreza coyuntural" a la que se ven expuestas muchas familias cuando viven una situación de emergencia, ya que, aunque mantengan los mismos ingresos, éstos deben dirigirlos a la compra de enseres por un periodo importante de tiempo (BANHVI, 2014). Este cambio es muy importante, porque en los casos de emergencia, gran proporción de las familias afectadas no podían ser atendidas con los bonos de vivienda para emergencias, puesto que sus ingresos sobrepasaban el tope de 1.5 salarios mínimos. Con la modificación realizada (haber subido el tope a los 3 salarios mínimos), la exviceministra Pérez señala que la atención de familias necesitadas de vivienda por emergencias va a pasar de solo un 25% a un 75% (Pérez, 2018).

La segunda se manifiesta en el Art. 8, en el que se habla de las excepciones para otorgamiento de los beneficios del FOSUVI a familias en las que alguno de sus miembros aparezca como propietario de un inmueble. Se añade como circunstancia de excepción: ... cuando la propiedad ... b) Constituye un derecho no localizable, o la totalidad de la finca no es apta para construcción de vivienda, por haber sido afectada por caso fortuito, fuerza mayor o situaciones de emergencia en general (BANHVI, 2017).

Este cambio también es fundamental para dotar y reponer a familias o personas, que no tienen capacidad para lograrlo sin el apoyo del Estado, la pérdida de su vivienda por motivos que escapan a sus competencias.

Por último, en el Art. 36, en el cual se regula la canalización de los recursos, se añadió que el estudio del trabajador social ahora podrá ser sustituido con la Ficha

de Información Social (FIS) del IMAS, siempre que la información no tenga más de dos años desde su última actualización, y que los documentos recibidos por las Entidades Autorizadas antes de su vencimiento tendrán ahora un año de vigencia, siempre y cuando presenten la fecha de recibido (BANHVI, 2017).

Esta última, si bien no afirma abiertamente haberse creado para tal fin, ciertamente es un paso para agilizar los procesos de otorgamiento de bono a familias cuyas condiciones así lo requieran.

En continuidad con el tema de las soluciones de vivienda vía los BFV, se sabe que el Estado invierte importantes sumas de dinero que buscan apoyar a las familias de más bajos ingresos y a la vez fortalecer el desarrollo del país; no obstante, es también inherente a su labor asegurar que dicha inversión sea canalizada y utilizada para el objetivo para el que fue creada.

En el año 2016 se creó la “**Ley para garantizar el buen uso de la Vivienda de Interés Social**” que consta de dos artículos: uno que modifica el Art. 169 de la Ley N° 7052 y otro que le adiciona el Art. 169 BIS. El principal alcance de la Ley es prohibir que se traspasen o alquilen inmuebles concebidos bajo algún subsidio de vivienda para un fin distinto al habitacional (Asamblea Legislativa, 2016).

Además, se añade como falta: ... cuando se determine que uno o varios de esos propietarios destinan los inmuebles al desarrollo de actividades ilegales o contrarias a la moral o el orden público ... (Asamblea Legislativa, 2016), y/o de cometerse alguna de las faltas señaladas en el Art. 169, el Estado tiene el derecho de cobrar un reintegro del monto del subsidio.

Por otra parte, con esta Ley se autoriza al BANHVI a realizar los procedimientos administrativos pertinentes para cobrar cualquier suma adeudada a su favor a aquellas personas beneficiarias que hayan incurrido en alguna de las faltas.

De igual forma, asociado al tema de vivienda se añade el **inciso d. a la Ley 8957**, en el que se flexibiliza la norma permitiendo el aprovechamiento de lotes no solo para crecimiento vertical sino también en horizontal. Este es otro cambio muy importante, relacionado con los llamados bonos de segunda planta. Ahora no es obligatorio construir encima de una vivienda existente; en casos en los que las características del lote lo permitan, se podrá construir una vivienda nueva adicional a una existente utilizando un bono de “segunda planta” (Asamblea Legislativa, 2015). Es posible que con esta modificación la colocación de este tipo de bonos aumente.

### 5.2.3 Donación de terrenos públicos

Durante la administración Solís Rivera se aprobó la autorización para donar 801 820.69 m<sup>2</sup> de terrenos públicos que antes eran propiedad de diversas entidades, como el IMAS y algunas municipalidades, para desarrollo de proyectos de vivienda. La donación de estos terrenos se da fundamentalmente por leyes específicas. En el **anexo 7** se presenta un resumen de estas donaciones.

Esta cifra puede traducirse a poco más de 80 hectáreas de terreno en las que es posible construir miles de viviendas con bono. Es importante anotar que un 92% de esos terrenos fueron donados en el transcurso del año 2017, tras los incidentes del Huracán Otto en 2016.

Por otra parte, también en el año 2017 se autorizó a la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) a realizar una donación de 290 fincas de su propiedad (distribuidas en 6 de las 7 provincias del país) con el fin de atender los procesos de reconstrucción atinentes a emergencias declaradas.

En cuanto a fines distintos a la vivienda, se autorizó la donación de 22,634.62 m<sup>2</sup> para la construcción de facilidades comunales (polideportivo, área de uso comunal, parque y recreación y un centro de Atención para el Adulto Mayor).

Esto evidencia el aporte importante del Estado a soluciones de vivienda y asentamientos humanos, no solo a partir de los recursos canalizados vía bonos familiares de vivienda y bonos colectivos, sino también por medio de la donación de terrenos para soluciones de vivienda de interés social y de espacios públicos.

### 5.2.4 Aspectos de infraestructura

Las regulaciones en temas de infraestructura son muchas; sin embargo, hay algunas de aprobación reciente que merecen ser resaltadas por sus aportes, por ejemplo el “**Reglamento de Renovación Urbana**” que fue aprobado hace menos de un año.

Este reglamento regula y por ende autoriza la rehabilitación, remodelación o regeneración de “áreas urbanas disfuncionales”. En países como Costa Rica es natural encontrar desarrollos urbanos cuyo crecimiento se ha dado sin una planificación previa. Son muchas las dificultades para elaborar y aprobar los planes reguladores como mecanismo de planificación local, por lo que es de esperarse que se experimente un crecimiento desordenado que muchas veces limita su propio desarrollo al desperdiciar áreas con enorme potencial.

La renovación urbana es un mecanismo de gestión del suelo que permite recuperar

áreas estratégicas para convertirlas en suelo aprovechable, como en el caso de los asentamientos informales. Este reglamento permite, por medio de lo que se denomina un “plan proyecto”, proponer a/o desde los gobiernos locales, propuestas de intervención, además de especificar los procedimientos de gestión, ejecución, fiscalización y aplicación de normas excepcionales asociadas a dichas propuestas (INVU, 2017). El mayor peso para la aprobación de dichos proyectos lo tienen las municipalidades, por lo que es fundamental una voluntad de parte de estos gobiernos para poder implementar y desarrollar proyectos en esta línea.

Otra de las normas aprobadas con impacto en infraestructura es la “**Reforma integral de la Ley N.º 7495, Ley de Expropiaciones**” (Ley 9286), que hace una serie de modificaciones menores de redacción dentro de las cuáles está la disminución del tiempo de desalojo de los propietarios (pasa de 2 meses a 15 días), y la obligación por parte del Registro Nacional de dar trato preferente a los trámites relativos a expropiaciones (Asamblea Legislativa, 2014). Ambas modificaciones indican un interés por acelerar los procesos de expropiación necesarios para el desarrollo de obras de interés nacional.

La “**Ley de Construcciones**” (Ley 9482) fue también reformada actualizando los montos de las multas por infracción (no había sufrido modificaciones en dichos capítulos desde su lanzamiento en 1949). Pasó de multas de dos (2.00) a cien (100.00) colones por infracciones a las reglas de dicha ley a multas de cinco (5%) a diez por ciento (10%) de un salario base; por otra parte, modifica también lo referente a “obra menor”, que antes se refería a construcciones y/o reparaciones de no más de cinco mil colones (¢5,000) y ahora se refieren a obras que no sobrepasen los diez (10) salarios base, ordenando a las municipalidades crear un reglamento específico de manera tal que se evite caer en largos procesos burocráticos para obras de tan pequeña escala (Asamblea Legislativa, 2017).

En cuanto a construcciones de vivienda de interés social, se creó el “**Procedimiento de Inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas**” que, en resumen, crea la figura de inspector de obras en sustitución al fiscal de inversión (BANHVI, 2017).

La decisión se tomó dada la cantidad de denuncias recibidas en relación con las viviendas en territorios indígenas. El BANHVI ha decidido invertir más dinero en la inspección de obras para tener un doble control. Es decir, el fiscal de inversión, aparte de su función como fiscal, tiene ahora la potestad de fungir como inspector y recibe un 0.5% más por concepto de honorarios. Esto, aparte de la inspección que ya de por sí deben realizar los profesionales encargados de las empresas autorizadas. La decisión tiene un claro objetivo de cuidar la inversión de los fondos públicos, sin embargo, también requiere de un gasto mayor en temas técnicos aun cuando hay empresas cuyos sistemas de supervisión son bastante efectivos

(bitácora digital, fotografías del proceso, etc.). Otro de los objetivos de la decisión es mejorar la coordinación entre las empresas y los fiscales de inversión.

### 5.2.5 Aspectos de financiamiento

El conocido Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU, que ofrece una línea de financiamiento para las y los ciudadanos sufrió algunas modificaciones dirigidas a mejorar su desempeño. Una de ellas es la simplificación de la comercialización de los planes. Los ingresos por concepto de comisiones por venta de contratos que realice el INVU ahora serán parte de los ingresos corrientes de la Institución.

Además, ahora el Instituto (previa autorización de la Junta Directiva) puede modificar las tasas de interés de los planes (ya no necesariamente el 9% de interés fijo), argumentando una mayor flexibilidad para ajustarse a las condiciones del mercado actual (INVU, 2017).

Por otra parte, en relación con la colocación de los recursos provenientes de la Ley 8448 y Superávit Libre, se determinó la necesidad de variar las condiciones financieras, con el fin de adecuarse a las condiciones del mercado actual (Acuerdo 6201). Esas variaciones se traducen en la colocación de los recursos de ambas líneas de financiamiento, según el siguiente detalle:

8% de interés en los primeros tres años, 10% durante el resto del plazo, 2% de gastos administrativos sobre el monto del préstamo. Máximo: 40% del ingreso líquido de la persona solicitante o grupo familiar. 90 millones como tope de crédito y 5 millones como mínimo. 30 años plazo, se financia hasta el 90% de la inversión, reinversión de interés: 95%. Traslado para gasto corriente: 5%. Dirigido a público en general, 360 cuotas mensuales. Garantía hipotecaria en primero o segundo grado (INVU, 2016).

Por su parte, el BANHVI también aprobó una serie de normativas que tienen implicaciones económicas directas sobre las familias que vayan a tramitar una solicitud de subsidio de vivienda, por ejemplo el establecimiento de las **“condiciones de financiamiento para los Gastos de Formalización del Bono Familiar de Vivienda**, en casos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052”. El Banco identificó que, sin importar el plazo otorgado a las familias para ahorrar y cubrir los gastos de formalización, su condición de pobreza extrema les impide cumplir con el 100% del gasto requerido, lo que compromete su postulación como beneficiarias del proyecto, creándose así un factor de exclusión. Por tal razón, se acordó que: para casos clasificados como "pobreza extrema", BANHVI financia el 90%; para casos clasificados en "pobreza", BANHVI financia el 70%, y para casos clasificados en "no pobreza", BANHVI financia el 50% de los gastos de formalización (BANHVI, 2015).

Además, se estableció que:

... con independencia de la calificación de las familias como caso de pobreza extrema, pobreza y no pobreza, el BANHVI financiará el 100% de los gastos de formalización, cuando se trate de operaciones del Programa de Vivienda Indígena, emergencias y cuando la familia complemente el monto del Bono recomendado al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, con un crédito hipotecario de largo plazo o un aporte en efectivo ... (BANHVI, 2015).

En cuanto al manejo de los fondos públicos, el BANHVI aprobó el “**Procedimiento para la Verificación de Costos para Proyectos Financiados al Amparo de la Ley N° 7052 en la Modalidad de Compra de Terreno en Verde, Construcción de Obras de Infraestructura y Viviendas**”, un mecanismo que espera regular el manejo de dichos fondos estableciendo una metodología de revisión para los proyectos de Bono Familiar de Vivienda, entendiendo que las condiciones de los proyectos pueden variar, pero que debe prevalecer el criterio de razonabilidad. En el mismo procedimiento, se establece que se harán revisiones anuales para evaluar la efectividad de la herramienta (BANHVI, 2016).

Además, se aprobó una reforma en la que se establece que en aquellas entidades autorizadas de menor tamaño que no posean Auditoría Interna, serán los jefes los responsables de rendir cuentas por el control interno aportando pruebas sustantivas del manejo de los recursos del FOSUVI a Auditores Externos; lo anterior, con el objetivo de mitigar los riesgos de mal manejo de dichos recursos.

### 5.2.6 Aspectos administrativos

En términos administrativos, el BANHVI realizó una serie de acciones dentro de las cuales se encuentra el “**Reglamento para la Atención de Denuncias planteadas ante la Auditoría Interna del Banco Hipotecario de la Vivienda**”, una normativa que busca agilizar y mejorar los mecanismos para presentación de denuncias ante la auditoría interna del BANHVI (BANHVI, 2017).

Además, aprobó el “**Reglamento de Acciones Correctivas en cuanto al Trámite de Proyectos de Vivienda ante la Dirección FOSUVI**” cuyo objetivo es mejorar el desempeño tanto de la institución bancaria como de las Entidades Autorizadas (EA) vinculadas con el trámite de solicitudes para proyectos de vivienda ante la Dirección del FOSUVI. Parte de las acciones correctivas que incluye el reglamento es enviar trimestralmente a las EA informes con la cantidad de expedientes rechazados y la razón de su rechazo. Además, se plantea fortalecer los procesos de capacitación del BANHVI a las EA, comunicar de forma efectiva cualquier cambio pertinente al proceso de solicitud a las mismas y presentar un informe anual a la Junta Directiva sobre su desempeño, entre otras (BANHVI, 2015).

Por su parte, con el fin de garantizar que se cumpla a cabalidad lo dispuesto en el Art. 83, el BANHVI emite en el 2015 la: “Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el Artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (rendimiento de garantía de cumplimiento por parte de los desarrolladores de vivienda)”, en la cual define la obligación de las EA a rendir una retención por concepto de garantía por un monto no menor al 5% del precio de todas las obras constructivas; así mismo, se especifica en la Directriz el detalle de cómo se reembolsará dicha garantía (BANVI, 2014).

### 5.2.7 Valoración final

Luego de la revisión de las metas propuestas y de los cambios en la normativa en el periodo 2014 – 2018, se rescatan algunos aspectos de mayor relevancia.

Las revisiones de las metas sectoriales arrojan un balance negativo en cuanto al cumplimiento de éstas, como se detalló en el apartado respectivo. Sin embargo, en cuanto a la normativa generada en estos últimos años, esta ofrece amplias posibilidades para mejorar aspectos relacionados con la distribución de los bonos, por ejemplo en el caso de emergencias, en el que ha sido un problema lograr atender las familias damnificadas, ya que gran parte de éstas quedaban fuera de los bonos de vivienda por no cumplir los requisitos. Pero con las modificaciones ya vistas, será posible mejorar esta atención.

De igual manera, las modificaciones a la Ley para los Bonos de Segunda Planta pueden dinamizar la colocación de estos bonos, favoreciendo y optimizando el uso del suelo y de los servicios e inversión pública ya existentes.

La situación de los bonos colectivos es preocupante, ya que, por disposición de la Contraloría General de la República, en oficio número 15879 (DFOE-EC-0862) (MIVAH, 2018), se le ordena al BANHVI no utilizar los recursos del Impuesto a las casas de lujo para financiar este tipo de proyectos (Ídem)<sup>25</sup>. A pesar de la modificación para la asignación de los bonos colectivos que significa una mejora sustancial de cara al mejoramiento urbano, el reto ahora consiste en dotarle de recursos para su permanencia.

Otra normativa aprobada provoca choque de criterios, como el Acuerdo 4975 del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA, 2015), cuyo principal objetivo es regular y orientar los estudios hidrogeológicos necesarios

---

<sup>25</sup> Originalmente la Ley 8683 del “Impuesto a las casas de lujo” establecía una vigencia de 10 años para esta. No obstante, por Ley 8981, del 25 de agosto del 2011 se derogó el artículo 19 de la Ley 8683 de manera tal que esta no tiene un plazo de vencimiento.



a tomar en cuenta en la elaboración de los Planes Reguladores. Para algunos sectores y actores como el Ing. Olman Vargas, Director Ejecutivo del CFIA, ese cambio va en contra del discurso manejado por el MIVAH en cuanto a la necesidad de densificar y aprovechar al máximo posible el recurso suelo, ya que la “matriz” para esos estudios no permite densidades mayores a 150 personas por hectárea, lo que significará menores opciones de terrenos para desarrollos habitacionales y un retroceso a la vivienda en vertical. Para él, eso es una contradicción del gobierno saliente (Vargas, 2018). Para otros sectores, es una medida sana para preservar los cuerpos de agua, especialmente subterráneos, y para el medio ambiente en general.

La propuesta para mejorar los procesos de selección de proyectos Art. 59, bien intencionada y necesaria para el ordenamiento territorial y como expresión de una política pública que articule demanda y territorio, desafortunadamente para el país no prosperó, y tal como se menciona en la justificación de la misma, la realidad es que en la práctica el Estado tiene un ... limitado control de aspectos relativos a la selección de beneficiarios, precio de terrenos y obras, ubicación de terrenos y estudio de diferentes alternativas de otras opciones (Ídem).

Retomando lo dicho al inicio de este capítulo, el análisis de la gestión de un gobierno no puede quedarse únicamente del lado de las metas o de la cuantificación de la ejecución. También existe un conjunto de acciones y omisiones que decantan y le dan un perfil a cada administración. Es por eso que se ha ofrecido aquí una revisión de metas y de normativas, puesto que unas como otras reflejan parte de lo acontecido. El propósito es contribuir a dilucidar y planificar mejor las futuras acciones de los diferentes actores que intervienen desde lo público y desde lo privado, en especial para que sirva de insumo a la Administración Alvarado Quesada, que recién comienza sus gestiones.

## Anexo 1. Aspectos metodológicos sobre el Déficit Habitacional

Este documento es un extracto del Capítulo IV del Informe sobre vivienda presentado el año anterior (FUPROVI, 2017).

El Déficit Habitacional, oficialmente se calcula como la sumatoria del Déficit Cuantitativo o Faltante Natural más el Déficit Cualitativo. Donde el primero, el Déficit Cuantitativo es el resultado de restar a la cantidad de Hogares, la cantidad de Viviendas Individuales Ocupadas (VIO). Lo que ha sucedido normalmente es que la cantidad de hogares es mayor que la VIO, esa diferencia es lo que se conoce como Déficit Cuantitativo o Faltante Natural. Dicho de otra manera, es la cantidad de viviendas necesarias para igualar a la cantidad de hogares.

El Déficit Cualitativo es un indicador compuesto por la sumatoria de otros indicadores: la cantidad de viviendas malas; las viviendas en estado regular y las viviendas en buen estado pero que presentan situaciones de hacinamiento.

Bajo esta manera de calcular el Déficit Cualitativo se tienen varios problemas que significan un subregistro sobre la situación del parque habitacional del país. En primer lugar, solo se contabilizan para el cálculo, las viviendas regulares con hacinamiento; para el censo del 2011 el país contaba con 341,212 viviendas en estado regular y de éstas, solo 27,244 presentaban hacinamiento. Es decir, las viviendas que se incluyen para el cálculo del Déficit Cualitativo son 27,244, que representan tan solo un 8% del total de viviendas regulares, lo que significa que un 92% de las viviendas regulares, una cifra de 313,968, quedan fuera del cálculo del Déficit Cualitativo.

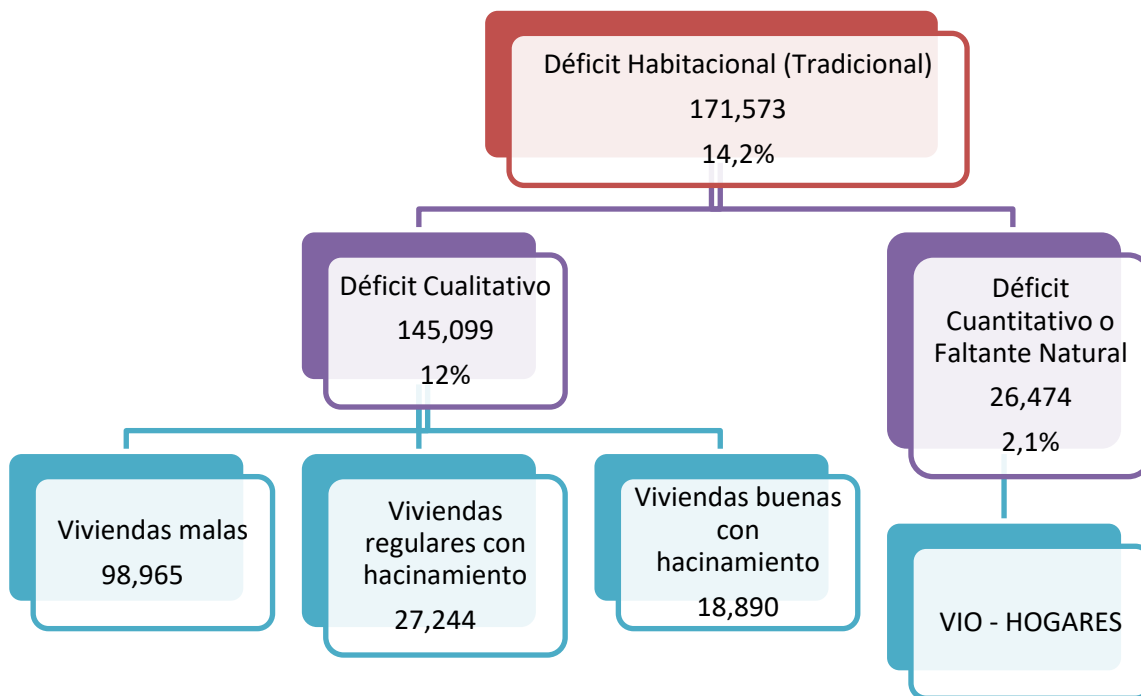
Por otra parte, hay que tomar la cantidad de viviendas que de acuerdo con la clasificación que hace el INEC están en buen estado físico, a pesar de que alguno de sus componentes (techo, paredes o piso) no se encuentra del todo bien, puede estar en una situación regular. Las viviendas en esa condición, según los datos del censo del 2011, alcanzaron una cantidad de 120,814 unidades, pero de éstas solo 18,890 señalan tener problemas de hacinamiento, que representan un 15.6% de total, quedando por tanto fuera del cálculo del Déficit Cualitativo un 84.4% de las viviendas buenas, con algún componente en estado regular, que se trata de 93,570 unidades.

En el Informe sobre la situación de vivienda del 2009 se expone con mayor detalle la manera en que se calcula el estado físico de la vivienda por parte del INEC. De manera resumida la explicación es la siguiente: se toma en cuenta tres componentes de la vivienda; techo, paredes externas y piso. Si el estado físico de estos componentes es bueno, se le asigna 3 puntos, si está regular son 2 puntos y

si es malo solamente 1 punto. De tal manera que una vivienda con todos sus componentes malos puede tener a lo sumo 3 puntos, por el contrario, si tiene todos sus componentes buenos, puede alcanzar 9 puntos. Lógicamente lo que existe es un conjunto de diferentes posibles combinaciones (27) de puntajes, que, de acuerdo con la suma o la combinación de puntos, así se clasifica el estado físico de la vivienda, de tal manera que aquellas viviendas con una sumatoria de 3 o 4 puntos, se clasifican como malas; si tienen 5, 6 o 7 puntos, se clasifican como regulares (con algunas excepciones) y si tienen 8 o 9 puntos se clasifican como buenas.

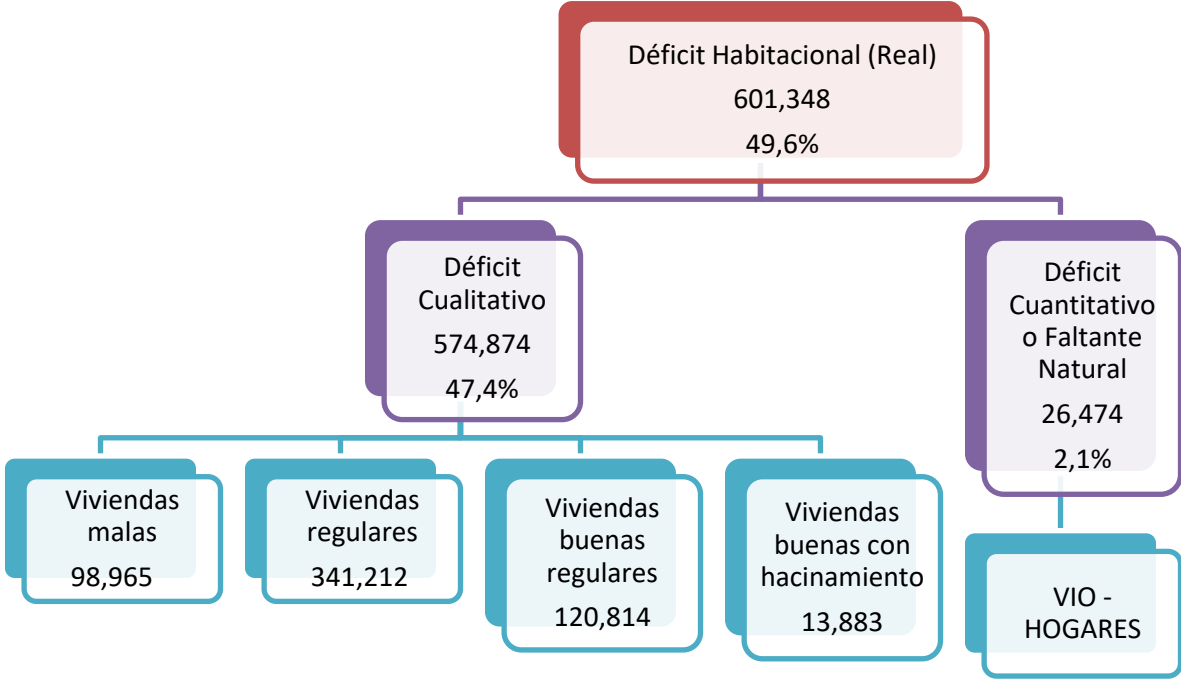
Con base en la explicación sobre la calificación del estado físico de las viviendas se entiende entonces que una vivienda que obtiene 8 puntos se clasifica como buena, pero en la realidad significa que uno de sus componentes presenta una situación regular o lo que es lo mismo, que no está del todo bien, es decir, tiene algún déficit cualitativo.

Con los anteriores datos se tiene entonces que para la forma tradicional de calcular el Déficit Cualitativo no se toma en cuenta un total de 407,538 viviendas, las que presentan una situación en su estado físico deficitaria, en al menos uno de sus componentes de techo, paredes o piso. Esta cantidad de viviendas, representan un 33.62% del total de la VIO de acuerdo con los datos del censo del 2011.



En definitiva, lo que se ha demostrado es que la forma en que tradicionalmente se calcula el Déficit Cualitativo de la Vivienda, no es la más apropiada, ya que deja de lado un subregistro, de mayor magnitud, que la que si registra. El país cuenta con

la información para poder realizar un análisis mejor detallado sobre la situación de la vivienda, de ahí que desde FUPROVI se ha tratado de brindar un dato más cercano a la realidad y ofrece un cálculo alternativo a la forma tradicional de calcular el déficit de vivienda. Este cálculo consiste fundamentalmente en incorporar todas aquellas viviendas que tienen alguna deficiencia en al menos uno de sus componentes: techo, paredes externas o piso.



Fuente: FUPROVI. Informe Nacional: Situación del Sector Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2016.

## Anexo 2. Guía del MIVAH para los afectados por una emergencia.

### EMERGENCIAS Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

#### Guía para los afectados

##### Consulta de resultado de las visitas técnicas

La familia cuya vivienda fue afectada por una emergencia, y que ya fue visitada por el MIVAH, puede consultar el resultado de la visita a través del [Reporte de Familias Afectadas](#). En caso de dudas sobre cómo acceder el reporte puede consultar los pasos en la [Guía para el uso del Sistema de Consultas de Emergencias](#).

El usuario podrá observar dentro de la información desplegada en el reporte, la Recomendación de la valoración técnica y proceder de acuerdo a dicho resultado.

##### Acciones a emprender por los afectados según la Recomendación de la valoración técnica

###### **Recomendación de Reparación**

Las familias en esta situación deben buscar la asistencia que brindarán las municipalidades a través del programa de apoyo para el sismo de Nicoya. Para esta emergencia, el gobierno costarricense ha dispuesto el traslado de recursos a las municipalidades, para asistir a las familias incluidas en el reporte de afectados, cuya recomendación corresponda a reparación. Para más información, contacte a la municipalidad de su cantón.

###### **Recomendación de Reconstrucción**

Estas familias deberán acudir a las Entidades Autorizadas del SFNV, indicar que son afectadas por el sismo de Nicoya, que están incluidas en el reporte de familias afectadas, explicar que su caso fue valorado como reconstrucción en el mismo lote y solicitar a la entidad autorizada del SFNV, los pasos y requisitos necesarios para tramitar un bono para construcción en lote propio.

###### **Recomendación de Traslado**

Aquellas familias que requieran construir o adquirir su vivienda en otro lote, deben apersonarse a alguna Entidad Autorizada del SFNV, para presentar su caso y obtener información sobre los requisitos, con el objetivo de aplicar a algún subsidio u otra opción crediticia.

La familia que perdió su vivienda propia también puede buscar soluciones por su cuenta. La solución individual, puede consistir en un lote con servicios o una vivienda ya construida, nueva o usada.

A continuación, se muestran valores de lotes o viviendas de referencia, con el propósito de dirigir la búsqueda de soluciones subsidiadas:

<b>Montos Máximos para usar como referencia para la búsqueda de soluciones individuales</b>		
	<b>Zona urbana o urbanización</b>	<b>Zona no urbana o lotificación</b>
<b>Lote individual con servicios</b>	<b>¢ 6 millones</b>	<b>¢ 4.5 millones</b>
<b>Solución completa (vivienda nueva o usada)</b>	<b>¢ 15 millones</b>	<b>¢ 12.5 millones</b>

**Nota:** Estos montos son para referencia del interesado únicamente. Cada caso deberá ser presentado a la entidad autorizada y valorado por un perito.

El interesado deberá presentar la propuesta de solución, para su valoración, a la Entidad Autorizada de su escogencia.

En algunos cantones, donde los casos de traslado sean de cantidad considerable, la municipalidad y los desarrolladores de vivienda de interés social interesados en participar en el cantón, con asesoría del MIVAH, procurarán la formulación de nuevos proyectos de vivienda.

La familia, que haya sido afectada por la emergencia y cuyo nombre esté en el reporte de afectados, deberá estar en contacto con las autoridades Municipales, para que sea tomada en cuenta en algún proyecto.

Es importante que la familia sepa que los proyectos, debido a la cantidad de trámites requeridos, podrían tomar más tiempo que las soluciones individuales (las que busca la familia por su cuenta).

Fuente: MIVAH: [https://www.mivah.go.cr/Emergencias\\_Guia\\_Afectados.shtml](https://www.mivah.go.cr/Emergencias_Guia_Afectados.shtml)

## Anexo 3. Listado de cantones por código y región

Código	Cantón	Región
101	San José	Central
102	Escazú	Central
103	Desamparados	Central
104	Puriscal	Central
105	Tarrazú	Central
106	Aserri	Central
107	Mora	Central
108	Goicoechea	Central
109	Santa Ana	Central
110	Alajuelita	Central
111	Vázquez de Coronado	Central
112	Acosta	Central
113	Tibás	Central
114	Moravia	Central
115	Montes de Oca	Central
116	Turrubares	Central
117	Dota	Central
118	Curridabat	Central
119	Pérez Zeledón	Brunca
120	León Cortés	Central
201	Alajuela	Central
202	San Ramón	Central
203	Grecia	Central
204	San Mateo	Pacífico Central
205	Atenas	Central
206	Naranjo	Central
207	Palmares	Central
208	Poás	Central
209	Orotina	Pacífico Central
210	San Carlos	Huetar Norte
211	Zarcero	Central
212	Valverde Vega	Central
213	Upala	Huetar Norte
214	Los Chiles	Huetar Norte
215	Guatuso	Huetar Norte
301	Cartago	Central
302	Paraíso	Central
303	La Unión	Central
304	Jiménez	Central
305	Turrialba	Central
306	Alvarado	Central
307	Oreamuno	Central

308	El Guarco	Central
401	Heredia	Central
402	Barva	Central
403	Santo Domingo	Central
404	Santa Bárbara	Central
405	San Rafael	Central
406	San Isidro	Central
407	Belén	Central
408	Flores	Central
409	San Pablo	Central
410	Sarapiquí	Huetar Norte
501	Liberia	Chorotega
502	Nicoya	Chorotega
503	Santa Cruz	Chorotega
504	Bagaces	Chorotega
505	Carrillo	Chorotega
506	Cañas	Chorotega
507	Abangares	Chorotega
508	Tilarán	Chorotega
509	Nandayure	Chorotega
510	La Cruz	Chorotega
511	Hojancha	Chorotega
601	Puntarenas	Pacífico Central
602	Esparza	Pacífico Central
603	Buenos Aires	Brunca
604	Montes de Oro	Pacífico Central
605	Osa	Brunca
606	Quepos	Pacífico Central
607	Golfoito	Brunca
608	Coto Brus	Brunca
609	Parrita	Pacífico Central
610	Corredores	Brunca
611	Garabito	Pacífico Central
701	Limón	Huetar Atlántica
702	Pococí	Huetar Atlántica
703	Siquirres	Huetar Atlántica
704	Talamanca	Huetar Atlántica
705	Matina	Huetar Atlántica
706	Guácimo	Huetar Atlántica

Fuente: Elaboración propia, con base en los datos del Atlas CR – TEC, 2014.



## Anexo 4. Listado de programas para espacio público del total de programas del presupuesto municipal de San José durante el año 2017.

<b>1</b>	<b>MEJORAS EN PARQUES DEL CANTON</b>
2	JUEGOS INFANTILES PARQ.DIAG.EBAIS SAUCES L.9289
3	MEJ. INFRAESTR.Y JGOS INF. PARQ CEREZOS L.9193
4	MEJ. INFRAESTR.Y OTROS PARQ.TOKIO SN FCO L.9289
5	MEJ.MALLA Y PINTURA PARQ.LOS GOBERNANTES L.9193
6	COMPRA JUEGOS ADULTO MAYOR ASOC. CALD. MU/OZ
7	MEJ. AREA DE JUEGOS B. SAN MARINO
8	PLAY PARQ. NACIONALIDAD COSTARRICENSE MATA RED.
9	PLAY PARQUE HATILLO 6 HOGAR PROPIO
10	PLAY PARQUE LOPEZ MATEO
11	PLAY PARQUE ROSITER CARBALLO URUCA
12	PLAY PARQUE VILLA ESPERANZA, MANAGUITA PAVAS
13	COMPRA JUEGOS INFANTILES DISTRITO ZAPOTE
14	REMOD. JUEGOS INF. URB. CARRANZA URUCA L.9289
15	MEJ. PARQUE ENTRADA PRINC. LA CARPIO L.9411
16	COMPRA E INSTAL. JUEGOS INF. SN SEBASTIAN L9411
17	COMPRA E INSTALACION DE JUEGOS INFANTILES
18	PROYECTO NATURBANAS - SEÑALIZACION EN PARQUES
19	COMPRA JUEGOS INFANTILES APORTE PANI
20	MEJORAS FUENTE PARQUE NACIONAL
21	COMPRA E INSTALAC. MOB.URBANO PARQUE SN FCO
22	COMPRA MOBILIARIO URBANO PARQUES DE HATILLO
23	ADQ. DE PLAY, JUEGOS ADULTO MAYOR Y BASUREROS
24	COMPRA DE MOBILIARIO URBANO PARA PARQUES
25	MEJORAS KIOSKO PARQUE CENTRAL
26	INTERVENCION DE PARQUES MUNICIPALES
27	PARQUES Y OBRAS DE ORNATO

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas de la Contraloría General de la República, 2017.

## Anexo 5. Resumen Proyectos Art. 59 con bono colectivo 2007 – 2018

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA										
DIRECCIÓN FOSUVI										
PROYECTOS ARTÍCULO 59 CON BONO COLECTIVO 30/4/2018										
PROYECTO	Entidad Autorizada	Fecha de aprobación	Familias beneficiadas	Ubicación			Monto de Bono Colectivo Aprobado ajustado	Bono Colectivo Girado	Bono Colectivo por girar	Observaciones
				Provincia	Cantón	Distrito				
<b>Proyectos construidos y liquidados</b>										
Los Guido Sector 1	CR-CAN	13-oct-08	3,300	SAN JOSE	DESAMPARADOS	LOS GUIDO	1,090,506,934.77	1,090,506,934.77	0	Informe de liquidación técnica presentado y aprobado. Ver DF-DT-ME-0181-2011 y DF-DT-IN-0179-2011; ambos del 17-05-11. Pago neto del 1% HR-0109-2011 del 21-06-11. Liquidado en HR-DF-115-17 del 31-03-17 aplicada en mayo 2017.
Los Sitios	CR-CAN	03/10/2011 22-07-13	879	SAN JOSE	MORAVIA	TRINIDAD	565,088,017.50	565,080,597.56	7,419.94	Construido 2015. Liquidación técnica y financiera. FVR-GO-UT-123-2015 DEL 12-05-15 y DF-DT-IN-0366-15. Pagado saldo neto del 1%. Liquidación oficial en HR-DF-0294-17 del 27-07-17 registrada en agosto del 2017
Planta de tratamiento Llanos de Santa Lucía	CR-CAN	09-05-11 17-02-14	N/A	CARTAGO	PARAISO	LLANOS DE SANTA LUCÍA	467,944,922.73	467,944,922.73	0	Construido 2015. Liquidación técnica y financiera. DF-DT-IN-625-15 del 10-09-15. Pagado saldo neto del 1%. Liquidado en HR-DF-118-2017 del 31-03-17 aplicada en mayo 2017.
Lomas de Cocorí	CR-CAN	08-12-08 14-03-11	510	SAN JOSE	PEREZ ZELEDON	SAN ISIDRO	2,427,343,178.75	2,427,343,178.75	0	Saldo neto a favor de la CR-CAN del 1% de gastos de administración. Liquidación Técnica DF-DT-ME-0568-13 del 22-08-13. Liquidado en HR-DF-116-17 del 31-03-17 aplicada en mayo 2017.
Llanos de Santa Lucía	CR-CAN	19-abr-10	4,400	CARTAGO	PARAISO	LLANOS DE SANTA LUCÍA	4,539,811,024.60	4,539,810,110.77	913.83	Construido. Nº 9 Neto liquidación técnica. FVR-GO-PMO-0416-2013 del 14-10-13 y DF-OF-1769-13 del 17-12-13. Incluye reconocimiento del último 1% de gastos de administración por €43,264,087.96 según DF-DT-IN-0837-13 del 16-12-13. Liquidado en HR-DF-117-17 del 31-03-17 aplicada en mayo 2017.
Los Guido Sector 6	CR-CAN	7-abr-10	230	SAN JOSE	DESAMPARADOS	LOS GUIDO	1,688,627,261.34	1,688,624,927.97	2,333.37	Nº 8 Liquidación técnica €16,157,771.74 más 117,305.42 ajuste honorarios inspección sobre reajuste de precios DF-OF-1062-13 del 13-08-13 y DF-DT-ME-0540-13 del 09-08-13. Liquidado en HR-DF-113-17 DEL 31-03-17 aplicada en mayo 2017.
Cieneguita	CR-CAN	04/06/2012 prefactibilidad. 05-08-13 Financiamiento . 21-07-14 Financiamiento adicional. 12-02-15 Financiamiento adicional. 14-12-15 finaciamento adicional.	1,340	LIMÓN	LIMÓN	LIMÓN	1,407,680,087.55	1,407,680,087.55	0	Construido 2015. Liquidación técnica y financiera. DF-DT-IN-625-15 del 10-09-15. Pagado saldo neto del 1%. Liquidado en HR-DF-114-2017 del 31-03-17 aplicada en mayo 2017.
<b>Subtotal Proyectos construidos y liquidados</b>			<b>10,659</b>				<b>12,187,001,427.24</b>	<b>12,186,990,760.10</b>	<b>10,667.14</b>	
<b>Proyectos construidos</b>										

Las Gaviotas	MUCAP	5-nov-08	121	CARTAGO	TURRIALBA	LA SUIZA	913,404,007.88	879,116,342.82	34,287,665.06	Construido. Liquidación técnica en el DF-DT-IN-0255-16 del 20-04-16
La Angosta	CR-CAN	10-04-07 12-11-08 23-02-09 30-05-11 30-09-13 21-04-14 03-10-16 12-10-17	146	ALAJUELA	ALAJUELA	GUÁCIMA	367,372,214.37	337,506,593.69	29,865,620.68	Construido. PTR con mejoras y liquidación pendiente.
Venecia	CR-CAN	1-ago-07	144	PUNTARENAS	PUNTARENAS	CHACARITA	270,447,279.50	237,967,279.50	32,480,000.00	Construido. Liquidación pendiente.
El Futuro	CR-CAN	05-09-07, 28-01-09, 04-03-09	254	ALAJUELA	ALAJUELA	SAN RAFAEL	374,995,262.63	374,989,969.59	5,293.04	Construido. N° 26 Liquidación neta del 1% de gastos administrativos. Oficio FVR-GO-213-13 18-065-13 R/19.
Las Victorias	CR-CAN	18-dic-08	83	SAN JOSE	DESAMPARADOS	LOS GUIDO	353,061,815.03	264,734,779.62	88,327,035.41	Construido. Liquidación pendiente.
La Capri	CR-CAN	11-feb-09	2,500	SAN JOSE	DESAMPARADOS	SAN MIGUEL	1,990,607,833.80	1,990,607,833.80	0	Construido y liquidado.
Verolís - Barranca	INVU	6-oct-08	63	PUNTARENAS	PUNTARENAS	BARRANCA	191,488,215.97	173,850,215.97	17,638,000.00	Construido. Liquidación pendiente.
Las Mandarinas	CR-CAN	22-05-08, 20-10-08 y 05-10-09	208	SAN JOSE	DESAMPARADOS	PATARRA	1,016,656,761.22	887,472,960.13	129,183,801.09	Construido. Liquidación pendiente.
Las Brisas	CR-CAN	18-dic-08	152	CARTAGO	LA UNIÓN	DULCE NOMBRE	1,261,309,062.83	1,072,197,541.46	189,111,521.37	Construido. Liquidación pendiente.
25 de Julio	CR-CAN	29-09-08 y 11-02-09	250	SAN JOSE	CENTRAL	HATILLO	758,143,345.58	699,136,585.67	59,006,759.91	Construido. Liquidación pendiente.
Manuel de Jesús Jiménez	MUCAP	26-nov-08	1,500	CARTAGO	CARTAGO	SAN FRANCISCO	2,013,801,737.86	1,993,387,223.20	20,414,514.66	Construido. Liquidación pendiente.
La Europa	MUCAP	11-12-08 19-09-11	200	SAN JOSE	CURRIDABAT	GRANADILLA	1,121,023,476.22	1,049,953,405.92	71,070,070.30	Construido. Liquidación pendiente.
Los Guido Sector 7	CR-CAN	7-abr-10	750	SAN JOSE	DESAMPARADOS	LOS GUIDO	2,071,229,648.60	2,071,229,648.60	0	Construido. N.º 11 Tercero (1%) de Gastos de Administración. DF-OF-0977-13 del 30-07-13.
Asentamiento (Ciudadela) Miramar (sólo BC)	CR-CAN	18/12/2008 prefactibilidad 29-04-13 financiamiento	16	SAN JOSE	PURISCAL	MERCEDES SUR	199,843,798.72	199,843,798.72	0	Construido 2015. Liquidación técnica y financiera. DF-DT-IN-625-15 del 10-09-15. Pagado saldo neto del 1%.
Los Cuadros (sólo BC)	CR-CAN	3-oct-11	2,164	SAN JOSE	GOICOECHEA	PURRAL	1,368,796,968.41	1,361,532,758.09	7,264,210.32	Construido. Terminado en 2016. Liquidación técnica en el DF-DT-ME-0404-16 del 03-06-16 y DF-DT-IN-0402-2016 del 02-06-16
<b>Subtotal proyectos construidos</b>			<b>8,551</b>				<b>14,272,181,428.62</b>	<b>13,593,526,936.78</b>	<b>678,654,491.84</b>	
<b>Proyectos en construcción</b>										
Los Lirios	CR-CAN	03-12-08. 01-02-10 04-06-12 31-08-15 12-09-16	205	LIMON	LIMON	LIMON	1,553,492,446.39	1,286,013,398.23	267,479,048.16	En construcción
Asentamiento Corazón de Jesús	GRUPO MUTUAL	17-12-08 22-07-09 31-08-09 01-09-09 09-05-11 28-01-13 24-02-14 29-09-14 05-03-15 20-06-16 25-09-17	521	GUANACASTE	LIBERIA	LIBERIA	2,357,947,369.55	2,025,964,703.81	331,982,665.74	En construcción.
Tirrases (sólo BC)	CR-CAN	26/09/2011 prefactibilidad. 13-08-12 Financiamiento . 11-11-13 Cambio de empresa y fin. adic. 11-07-16 fin. adic. 22-08-16 fin. adic. 14-11-16 fin. adic y reasignación de saldos. 08-05-17 fin. adic y reasignación de saldos. 28-08-17 Fin. adic. 26-10-17 Fin. adic.	1,100	SAN JOSE	CURRIDABAT	TIRRASES	1,665,273,367.96	1,516,122,553.90	149,150,814.06	En construcción
Tirrases II (no se anotan familias para no duplicar las mismas 1100 familias de Tirrases I.	CR-CAN	Prefactibilidad 19/08/2013. Financiamiento 30-11-15, 03-04-17, 31-07-17, 11-12-17	0	SAN JOSE	CURRIDABAT	TIRRASES	€1,448,559,018.87	1,360,171,255.61	88,387,763.26	En construcción
Las Brisas II	CR-CAN	5-sep-11	156	CARTAGO	LA UNIÓN	DULCE NOMBRE	64,799,282.55	64,799,282.55	0	En construcción
Riojalandia (financiamiento)	CR-CAN	14/07/2014 14-12-15 20-03-17	919	PUNTARENAS	PUNTARENAS	BARRANCA	736,847,393.96	428,063,760.09	308,783,633.87	En Construcción
Juanito Mora (Sólo BC)	CR-CAN	12/09/2011 prefactibilidad. 19-08-13 financiamiento. 01-06-15 financiamiento adicional. 05-10-15 Financiamiento adicional. 14-12-15 financiamiento adicional.	1,200	PUNTARENAS	PUNTARENAS	BARRANCA	680,531,017.03	680,531,017.03	0	En construcción

El Rodeo	CR-CAN	Prefactibilidad 24/02/2014. Financiamiento 04-07-16. Financiamiento adicional 28-08-17. Reasignación de saldos 04-09-17. Reasignación de saldos y financiamiento adicional 25-09-17.	588	SAN JOSE	TARRAZÚ	SAN MARCOS	449,050,057.33	408,302,061.52	40,747,995.81	En construcción
Planta de tratamiento Las Brisas II (Sólo BC)	CR-CAN	27/01/2014 25-04-16 03-10-16	N/A	CARTAGO	LA UNIÓN	DULCE NOMBRE	144,336,955.50	24,105,300.00	120,231,655.50	En construcción
Los Guido Sector 8	CR-CAN	10/12/2008 prefactibilidad. 05-05-14 financiamiento. 28-08-17 fin. Adic. 27-11-17 fin. Adic. 15 19-02-2018 fin. Adic.	200	SAN JOSE	DESAMPARADOS	LOS GUIDO	1,326,957,248.24	1,263,059,172.24	63,898,076.00	En construcción
<b>Subtotal proyectos en construcción</b>			<b>4,889</b>				<b>10,427,794,157.38</b>	<b>9,057,132,504.98</b>	<b>1,370,661,652.40</b>	
<b>Proyectos con financiamiento aprobado</b>										
Barrio Goly	CR-CAN	08/07/2013 prefactibilidad. 22-05-17 Financiamiento	247	LIMÓN	MATINA	MATINA	1,063,045,027.63	60,445,784.57	1,002,599,243.06	Financiamiento aprobado
La Guararí	INVU	13/08/2012 derogado. 18-07-16 prefactibilidad. 02-10-17 financiamiento. 04-12-17 Corrección.	3,300	HEREDIA	HEREDIA	SAN FRANCISCO	€1,180,735,267.26	0	1,180,735,267.26	Financiamiento aprobado
Tierra Prometida (Sólo BC)	CR-CAN	07/12/2015 prefactibilidad. 19-02-18 Financiamiento	362	SAN JOSÉ	PÉREZ ZELEDÓN	SAN ISIDRO DE EL GENERAL	€2,484,080,682.61	137,956,273.66	2,346,124,408.95	Financiamiento aprobado
<b>Subtotal proyectos con financiamiento aprobado</b>			<b>3,909</b>				<b>4,727,860,977.50</b>	<b>198,402,058.23</b>	<b>4,529,458,919.27</b>	
<b>Proyectos con prefactibilidad aprobada</b>										
Finca San Juan III Etapa	INVU	5-oct-09	357	SAN JOSE	SAN JOSE	PAVAS	733,567,211.34	0	733,567,211.34	Prefactibilidad aprobada. En etapa de revisión del borrador del Cartel.
Planta de Tratamiento Limón 2000 (prefactibilidad, sólo BC)	MUCAP	19-dic-11	800	LIMÓN	LIMÓN	LIMÓN	1,126,186,557.55	66,881,305.11	1,059,305,252.44	Prefactibilidad aprobada. En etapa de confección del cartel para la licitación de las obras.
La Carpio	CR-CAN	16-01-12 14-05-12 06-05-14 25-08-14 03-10-16 31-10-16	5,000	SAN JOSE	SAN JOSE	LA URUCA	2,060,953,420.81	83,878,024.92	1,977,075,395.89	Prefactibilidad aprobada.
Juanito Mora II	CR-CAN	14/07/2014 14-12-15 09-05-16	1,200	PUNTARENAS	PUNTARENAS	BARRANCA	453,791,021.86	23,072,244.72	430,718,777.14	Prefactibilidad aprobada.
Corales - Bambú	CR-CAN	04/08/2014 27-04-15 08-05-17	1,100	LIMÓN	LIMÓN	LIMÓN	4,166,267,559.78	103,805,809.45	4,062,461,750.33	Prefactibilidad aprobada.
Parque Amarillo	COOCIQUE	18/07/2016 04-12-17	417	ALAJUELA	GUATUSO	BUENA VISTA	448,979,077.06	6,593,093.29	442,385,983.77	Prefactibilidad aprobada.
Parque La Libertad (BC Prefactibilidad)	Grupo Mutual	12-sep-16	3,013	SAN JOSÉ	SAN JOSE	PAVAS	479,712,380.98	10,419,022.89	469,293,358.09	Prefactibilidad aprobada.
Proyecto Parque Plaza León XIII (prefactibilidad, sólo BC)	Grupo Mutual	31-oct-16	2,732	SAN JOSÉ	TIBÁS	LEON XIII	700,763,899.26	6,738,114.42	694,025,784.84	Prefactibilidad aprobada.
Proyecto Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio	Grupo Mutual	31-oct-16	1,389	PUNTARENAS	BARRANCA	BARRANCA	724,747,235.00	6,968,723.41	717,778,511.59	Prefactibilidad aprobada.
Poás Identidad y Progreso (Prefactibilidad, sólo BC)	MUCAP	7-nov-16	5,638	SAN JOSÉ	ASERRÍ	ASERRÍ	263,811,847.34	3,675,605.63	260,136,241.71	Prefactibilidad aprobada.
Parque Jerusalén	MUCAP	22-may-17	0	SAN JOSE	DESAMPARADOS	PATARRÁ Y SAN MIGUEL	570,167,452.02	7,487,839.11	562,679,612.91	Prefactibilidad aprobada.
Parque Recreativo Jorge Debravo	MUCAP	11-sep-17	0	CARTAGO	TURRIALBA	TURRIALBA	595,798,127.05	8,224,262.61	587,573,864.44	Prefactibilidad aprobada.
Parque Corina Rodríguez	INVU	2-oct-17	N/D	SAN JOSÉ	ALAJUELITA	SAN FELIPE	910,626,150.04	0	910,626,150.04	Prefactibilidad aprobada.
Perfil Parque Los Chiles (sólo BC)	COOCIQUE	02-10-17 21-12-17	N/D	ALAJUELA	LOS CHILES	LOS CHILES	553,514,323.43	6,168,753.10	547,345,570.33	Prefactibilidad aprobada.
Paseo Ecocultural San Isidro (Perfil BC)	MUCAP	22-ene-18	3,750	CARTAGO	EL GUARCO	SAN ISIDRO	363,743,296.23	1,511,864.67	362,231,431.56	Prefactibilidad aprobada.
Parque Esparcimiento La Cima (Perfil BC)	MUCAP	29-ene-18	4,129	CARTAGO	LA UNIÓN	CONCEPCIÓN	355,652,353.79	1,507,137.50	354,145,216.29	Prefactibilidad aprobada.
<b>Subtotal proyectos con prefactibilidad aprobada</b>			<b>29,525</b>				<b>14,508,281,913.54</b>	<b>336,931,800.83</b>	<b>14,171,350,112.71</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>57,533</b>				<b>56,123,119,904.28</b>	<b>35,372,984,060.92</b>	<b>20,750,135,843.36</b>	
<b>Total de familias que ya disfrutan del Bono Colectivo en los proyectos construidos:</b>	<b>19,210</b>									

Fuente: Elaboración propia, con base en las estadísticas del BANHVI, 2007 – 2018.

## Anexo 6. Listado de distritos, Proyectos Art. 59 2014 – 2017 y distritos Puente de Desarrollo.

Código	Distrito	Puente al Desarrollo	Proyectos Art. 59 2014-2017	Familias	Monto Aprobado (millones de €)
10101	CARMEN	NO	0	0	0
10102	MERCED	NO	0	0	0
10103	HOSPITAL	NO	0	0	0
10104	CATEDRAL	NO	0	0	0
10105	ZAPOTE	NO	0	0	0
10106	SAN FCO. DE DOS RIOS	NO	0	0	0
10107	URUCA	SI	0	0	0
10108	MATA REDONDA	NO	0	0	0
10109	PAVAS	SI	1	3,013	479.71
10110	HATILLO	SI	0	0	0
10111	SAN SEBASTIAN	NO	0	0	0
10201	ESCAZU	NO	0	0	0
10202	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
10203	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
10301	DESAMPARADOS	NO	0	0	0
10302	SAN MIGUEL	SI	1	0	570.17
10303	SAN JUAN DE DIOS	NO	0	0	0
10304	SAN RAFAEL ARRIBA	NO	0	0	0
10305	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
10306	FRAILES	NO	0	0	0
10307	PATARRA	NO	1	7	97.68
10308	SAN CRISTOBAL	NO	0	0	0
10309	ROSARIO	NO	0	0	0
10310	DAMAS	NO	0	0	0
10311	SAN RAFAEL ABAJO	NO	0	0	0
10312	GRAVILIAS	NO	0	0	0
10313	LOS GUIDO	SI	1	198	4,563.91
10401	SANTIAGO DE PURISCAL	NO	0	0	0
10402	MERCEDES SUR	NO	0	0	0
10403	BARBACOAS	NO	0	0	0
10404	GRIFO ALTO	NO	0	0	0
10405	SAN RAFAEL DE PURISCAL	NO	0	0	0
10406	CANDELARITA	NO	0	0	0
10407	DESAMPARADITOS	NO	0	0	0
10408	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
10409	CHIRES	NO	1	3	35.18
10501	SAN MARCOS	NO	1	588	449.05
10502	SAN LORENZO	NO	0	0	0
10503	SAN CARLOS	NO	0	0	0
10601	ASERRI	NO	2	5,647	411.25
10602	TARBACA	NO	0	0	0
10603	VUELTA DE JORCO	NO	1	11	189.37
10604	SAN GABRIEL	NO	1	59	1,169.57
10605	LEGUA	NO	0	0	0
10606	MONTERREY	NO	0	0	0
10607	SALITRILLOS	NO	1	30	571.87
10701	COLON	NO	0	0	0
10702	GUAYABO	NO	0	0	0
10703	TABARCIA	NO	1	2	23.45
10704	PIEDRAS NEGRAS	NO	0	0	0
10705	PICAGRES	NO	0	0	0
10706	JARIS	NO	0	0	0
10801	GUADALUPE	NO	0	0	0
10802	SAN FRANCISCO	NO	0	0	0
10803	CALLE BLANCOS	NO	0	0	0
10804	MATA DE PLATANO	NO	0	0	0
10805	IPIS	NO	0	0	0
10806	RANCHO REDONDO	NO	0	0	0
10807	PURRAL	SI	3	181	4,416.23
10901	SANTA ANA	NO	0	0	0
10902	SALITRAL	NO	0	0	0
10903	POZOS	NO	0	0	0
10904	URUCA	NO	0	0	0
10905	PIEDES	NO	0	0	0
10906	BRASIL	NO	0	0	0

11001	ALAJUELITA	NO	1	241	5,836.33
11002	SAN JOCESITO	NO	0	0	0
11003	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
11004	CONCEPCION	NO	0	0	0
11005	SAN FELIPE	SI	1	0	910.63
11101	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
11102	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
11103	DULCE NOMBRE DE JESUS	NO	0	0	0
11104	PATALILLO	NO	0	0	0
11105	CASCAJAL	NO	0	0	0
11201	SAN IGNACIO	NO	0	0	0
11202	GUAITIL	NO	0	0	0
11203	PALMICHAL	NO	0	0	0
11204	CANGREJAL	NO	0	0	0
11205	SABANILLAS	NO	0	0	0
11301	SAN JUAN	NO	0	0	0
11302	CINCO ESQUINAS	NO	0	0	0
11303	ANSELMO LLORENTE	NO	0	0	0
11304	LEON XIII	SI	1	2,732	700.76
11305	COLIMA	NO	0	0	0
11401	SAN VICENTE	NO	0	0	0
11402	SAN JERONIMO	NO	0	0	0
11403	TRINIDAD	NO	0	0	0
11501	SAN PEDRO	NO	0	0	0
11502	SABANILLA	NO	0	0	0
11503	MERCEDES	NO	0	0	0
11504	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
11601	SAN PABLO	NO	2	63	1,660.11
11602	SAN PEDRO	NO	0	0	0
11603	SAN JUAN DE MATA	NO	0	0	0
11604	SAN LUIS	NO	0	0	0
11605	CARARA	NO	1	8	75.15
11701	SANTA MARIA	NO	0	0	0
11702	SAN PEDRO (JARDIN)	NO	0	0	0
11703	COPEY	NO	0	0	0
11801	CURRIDABAT	NO	0	0	0
11802	GRANADILLA	NO	0	0	0
11803	SANCHEZ	NO	0	0	0
11804	TIRRASES	SI	0	0	0
11901	SAN ISIDRO DEL GENERAL	SI	3	411	2,755.91
11902	GENERAL	NO	0	0	0
11903	DANIEL FLORES	SI	1	20	350.45
11904	RIVAS	NO	0	0	0
11905	SAN PEDRO	SI	0	0	0
11906	PLATANARES	NO	0	0	0
11907	PEJIBAYE	SI	0	0	0
11908	CAJON	SI	1	8	100.01
11909	BARU	NO	0	0	0
11910	RIO NUEVO	NO	0	0	0
11911	PARAMO	NO	0	0	0
12001	SAN PABLO	NO	0	0	0
12002	SAN ANDRES	NO	0	0	0
12003	LLANO BONITO	NO	0	0	0
12004	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
12005	SANTA CRUZ	NO	0	0	0
12006	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
20101	ALAJUELA	NO	0	0	0
20102	SAN JOSE	SI	0	0	0
20103	CARRIZAL	NO	0	0	0
20104	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
20105	GUACIMA	NO	0	0	0
20106	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
20107	SABANILLA	NO	0	0	0
20108	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
20109	RIO SEGUNDO	NO	0	0	0
20110	DESAMPARADOS	NO	0	0	0
20111	TURRUCARES	NO	0	0	0

20112	TAMBOR	NO	0	0	0
20113	GARITA	NO	0	0	0
20114	SARAPIQUI	NO	0	0	0
20201	SAN RAMON	NO	0	0	0
20202	SANTIAGO	NO	0	0	0
20203	SAN JUAN	NO	0	0	0
20204	PIEDES NORTE	NO	1	8	98.15
20205	PIEDES SUR	NO	0	0	0
20206	SAN RAFAEL DE SAN RAMÉN	NO	0	0	0
20207	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
20208	ANGELES	NO	0	0	0
20209	ALFARO	NO	0	0	0
20210	VOLIO	NO	0	0	0
20211	CONCEPCION	NO	0	0	0
20212	ZAPOTAL	NO	0	0	0
20213	PEÑAS BLANCAS	NO	0	0	0
20301	GRECIA	NO	0	0	0
20302	SAN ISIDRO DE GRECIA	NO	0	0	0
20303	SAN JOSE	NO	0	0	0
20304	SAN ROQUE	NO	0	0	0
20305	TACARES	NO	1	65	1,523.05
20306	RIO CUARTO	SI	0	0	0
20307	PUENTE DE PIEDRA	NO	0	0	0
20308	BOLIVAR	NO	0	0	0
20401	SAN MATEO	NO	0	0	0
20402	DESMONTE	NO	0	0	0
20403	JESUS MARIA	NO	0	0	0
20404	LABRADOR	NO	0	0	0
20501	ATENAS	NO	0	0	0
20502	JESUS	NO	0	0	0
20503	MERCEDES	NO	0	0	0
20504	SAN ISIDRO DE ATENAS	NO	0	0	0
20505	CONCEPCION DE ATENAS	NO	0	0	0
20506	SAN JOSE	NO	0	0	0
20507	SANTA EULALIA	NO	0	0	0
20508	ESCOBAL	NO	0	0	0
20601	NARANJO	NO	0	0	0
20602	SAN MIGUEL	NO	0	0	0
20603	SAN JOSE	NO	0	0	0
20604	CIRRI SUR	NO	0	0	0
20605	SAN JERONIMO DE NARANJO	NO	1	13	275.56
20606	SAN JUAN	NO	0	0	0
20607	ROSARIO	NO	0	0	0
20608	PALMITOS	NO	0	0	0
20701	PALMARES	NO	0	0	0
20702	ZARAGOZA	NO	0	0	0
20703	BUENOS AIRES	NO	0	0	0
20704	SANTIAGO DE PALMARES	NO	0	0	0
20705	CANDELARIA	NO	0	0	0
20706	ESQUIPULAS	NO	0	0	0
20707	GRANJA	NO	0	0	0
20801	SAN PEDRO	NO	0	0	0
20802	SAN JUAN	NO	0	0	0
20803	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
20804	CARRILLOS	NO	0	0	0
20805	SABANA REDONDA	NO	1	19	416.45
20901	OROTINA	NO	0	0	0
20902	MASTATE	NO	0	0	0
20903	HACIENDA VIEJA	NO	0	0	0
20904	COYOLAR	NO	0	0	0
20905	CEIBA	NO	0	0	0
21001	QUESADA	SI	0	0	0
21002	FLORENCIA	NO	0	0	0
21003	BUENA VISTA	NO	0	0	0
21004	AGUAS ZARCAS	SI	0	0	0
21005	VENECIA	NO	0	0	0
21006	PITAL	SI	1	11	168.24
21007	FORTUNA	NO	0	0	0
21008	TIGRA	NO	0	0	0
21009	PALMERA	NO	0	0	0

21010	VENADO	NO	0	0	0
21011	CUTRIS	SI	0	0	0
21012	MONTERREY	NO	0	0	0
21013	POCOSOL	SI	4	90	1,913.47
21101	ZARCERO	NO	0	0	0
21102	LAGUNA	NO	0	0	0
21103	TAPESCO	NO	0	0	0
21104	GUADALUPE	NO	0	0	0
21105	PALMIRA	NO	0	0	0
21106	ZAPOTE	NO	0	0	0
21107	BRISAS	NO	0	0	0
21201	SARCHI NORTE	NO	0	0	0
21202	SARCHI SUR	NO	0	0	0
21203	TORO AMARILLO	NO	0	0	0
21204	SAN PEDRO	NO	0	0	0
21205	RODRIGUEZ	NO	0	0	0
21301	UPALA	SI	3	97	1,627.95
21302	AGUAS CLARAS	NO	0	0	0
21303	SAN JOSE	SI	0	0	0
21304	BIJAGUA	NO	0	0	0
21305	DELICIAS	SI	0	0	0
21306	DOS RIOS	NO	1	5	69.92
21307	YOLLILLAL	NO	2	86	1,533.44
21308	CANALETE	NO	1	6	95.79
21401	LOS CHILES	SI	3	63	1,592.53
21402	CANO NEGRO	NO	0	0	0
21403	EL AMPARO	NO	0	0	0
21404	SAN JORGE	NO	0	0	0
21501	SAN RAFAEL	NO	1	32	492.17
21502	BUENAVISTA	NO	1	417	448.98
21503	COTE	NO	0	0	0
21504	KATIRA	NO	2	98	1,500.64
30101	ORIENTAL	NO	0	0	0
30102	OCCIDENTAL	NO	0	0	0
30103	CARMEN	NO	0	0	0
30104	SAN NICOLAS	SI	0	0	0
30105	AGUACALIENTE	SI	0	0	0
30106	GUADALUPE	NO	0	0	0
30107	CORRALILLO	NO	0	0	0
30108	TIERRA BLANCA	NO	1	48	1,217.15
30109	DULCE NOMBRE	NO	0	0	0
30110	LLANO GRANDE	NO	0	0	0
30111	QUEBRADILLA	NO	0	0	0
30201	PARAISO	NO	1	12	213.36
30202	SANTIAGO	NO	2	83	1,192.63
30203	OROSI	NO	2	110	2,398.33
30204	CACHI	NO	0	0	0
30205	LLANOS DE SANTA LUCIA	SI	0	0	0
30301	TRES RIOS	NO	0	0	0
30302	SAN DIEGO	NO	0	0	0
30303	SAN JUAN	NO	0	0	0
30304	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
30305	CONCEPCION	NO	0	0	0
30306	DULCE NOMBRE	NO	1	0	144.33
30307	SAN RAMON	NO	0	0	0
30308	RIO AZUL	NO	0	0	0
30401	JUAN VIÑAS	NO	2	212	4,152.00
30402	TUCURRIQUE	NO	0	0	0
30403	PEJIBAYE	NO	0	0	0
30501	TURRIALBA	NO	2	88	2,326.52
30502	LA SUIZA	NO	0	0	0
30503	PERALTA	NO	0	0	0
30504	SANTA CRUZ	NO	0	0	0
30505	SANTA TERESITA	NO	0	0	0
30506	PAVONES	NO	0	0	0
30507	TUIS	NO	0	0	0
30508	TAYUTIC	NO	0	0	0
30509	SANTA ROSA	NO	0	0	0
30510	TRES EQUIS	NO	0	0	0
30511	LA ISABEL	NO	0	0	0
30512	CHIRRIPO	SI	1	37	372.31

30601	PACAYAS	NO	1	37	600.93
30602	CERVANTES	NO	0	0	0
30603	CAPELLADES	NO	0	0	0
30701	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
30702	COT	NO	0	0	0
30703	POTRERO CERRADO	NO	0	0	0
30704	CIPRESES	NO	0	0	0
30705	SANTA ROSA	NO	0	0	0
30801	TEJAR	NO	0	0	0
30802	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
30803	TOBOSI	NO	0	0	0
30804	PATIO DE AGUA	NO	0	0	0
40101	HEREDIA	NO	0	0	0
40102	MERCEDES	NO	0	0	0
40103	SAN FRANCISCO	SI	0	0	0
40104	ULLOA	NO	0	0	0
40105	VARABLANCA	NO	0	0	0
40201	BARVA	NO	0	0	0
40202	SAN PEDRO	NO	0	0	0
40203	SAN PABLO	NO	0	0	0
40204	SAN ROQUE	NO	0	0	0
40205	SANTA LUCIA	NO	0	0	0
40206	SAN JOSE DE LA MONTAÑA	NO	0	0	0
40301	SANTO DOMINGO	NO	0	0	0
40302	SAN VICENTE	NO	0	0	0
40303	SAN MIGUEL	NO	0	0	0
40304	PARACITO	NO	0	0	0
40305	SANTO TOMAS	NO	0	0	0
40306	SANTA ROSA	NO	0	0	0
40307	TURES	NO	0	0	0
40308	PARA	NO	0	0	0
40401	SANTA BARBARA	NO	0	0	0
40402	SAN PEDRO	NO	0	0	0
40403	SAN JUAN	NO	0	0	0
40404	JESUS	NO	0	0	0
40405	SANTO DOMINGO	NO	0	0	0
40406	PURABA	NO	0	0	0
40501	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
40502	SAN JOSECITO	NO	0	0	0
40503	SANTIAGO	NO	0	0	0
40504	ANGELES	NO	0	0	0
40505	CONCEPCION	NO	0	0	0
40601	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
40602	SAN JOSE	NO	0	0	0
40603	CONCEPCION	NO	0	0	0
40604	SAN FRANCISCO	NO	0	0	0
40701	SAN ANTONIO	NO	2	60	1,322.08
40702	LA RIBERA	NO	0	0	0
40703	ASUNCION	NO	0	0	0
40801	SAN JOAQUIN	NO	0	0	0
40802	BARRANTES	NO	0	0	0
40803	LLORENTE	NO	0	0	0
40901	SAN PABLO	NO	0	0	0
40902	RINCON DE SABANILLA	NO	0	0	0
41001	PUERTO VIEJO	SI	1	50	813.95
41002	LA VIRGEN	SI	0	0	0
41003	HORQUETAS	SI	2	111	2,542.81
41004	LLANURAS DEL GASPAR	NO	0	0	0
41005	CURENA	NO	0	0	0
50101	LIBERIA	SI	3	437	10,666.71
50102	CANAS DULCES	NO	0	0	0
50103	MAYORGA	NO	0	0	0
50104	NACASCOLO	NO	0	0	0
50105	CURUBANDE	NO	0	0	0
50201	NICOYA	SI	1	11	188.59
50202	MANSION	NO	0	0	0
50203	SAN ANTONIO	NO	0	0	0
50204	QUEBRADA HONDA	NO	0	0	0
50205	SAMARA	NO	0	0	0
50206	NOSARA	NO	0	0	0
50207	BELEN DE NOSARITA	NO	0	0	0

50301	SANTA CRUZ	SI	2	201	4,298.87
50302	BOLSON	NO	0	0	0
50303	VEINTISIETE DE ABRIL	NO	1	27	466.1
50304	TEMPATE	NO	0	0	0
50305	CARTAGENA	NO	0	0	0
50306	CUAJINIQUIL	NO	0	0	0
50307	DIRIA	NO	2	50	799
50308	CABO VELAS	NO	0	0	0
50309	TAMARINDO	NO	0	0	0
50401	BAGACES	SI	1	150	3,318.83
50402	FORTUNA	NO	0	0	0
50403	MOGOTE	NO	0	0	0
50404	RIO NARANJO	NO	0	0	0
50501	FILADELFIA	NO	0	0	0
50502	PALMIRA	NO	0	0	0
50503	SARDINAL	SI	1	133	3,221.47
50504	BELEN	NO	1	235	5,013.04
50601	CANAS	SI	0	0	0
50602	PALMIRA	NO	0	0	0
50603	SAN MIGUEL	NO	0	0	0
50604	BEBEDERO	NO	0	0	0
50605	POROZAL	NO	0	0	0
50701	JUNTAS	NO	0	0	0
50702	SIERRA	NO	0	0	0
50703	SAN JUAN	NO	0	0	0
50704	COLORADO (CMD)	NO	0	0	0
50801	TILARAN	NO	1	168	4,206.52
50802	QUEBRADA GRANDE	NO	0	0	0
50803	TRONADORA	NO	0	0	0
50804	SANTA ROSA	NO	0	0	0
50805	LIBANO	NO	0	0	0
50806	TIERRAS MORENAS	NO	0	0	0
50807	ARENAL	NO	0	0	0
50901	CARMONA	NO	0	0	0
50902	SANTA RITA	NO	0	0	0
50903	ZAPOTAL	NO	0	0	0
50904	SAN PABLO	NO	0	0	0
50905	PORVENIR	NO	0	0	0
50906	BEJUCO	NO	0	0	0
51001	LA CRUZ	SI	0	0	0
51002	SANTA CECILIA	SI	1	11	149.04
51003	LA GARITA	NO	0	0	0
51004	SANTA ELENA	NO	0	0	0
51101	HOJANCHA	NO	1	78	1,505.40
51102	MONTE ROMO	NO	0	0	0
51103	PUERTO CARRILLO	NO	0	0	0
51104	HUACAS	NO	0	0	0
60101	PUNTARENAS	NO	0	0	0
60102	PITAHAYA	NO	0	0	0
60103	CHOMES	NO	1	47	584.43
60104	LEPANTO	SI	1	7	90.49
60105	PAQUERA	NO	0	0	0
60106	MANZANILLO	NO	0	0	0
60107	GUACIMAL	NO	0	0	0
60108	BARRANCA	SI	4	3,557	2,663.76
60109	MONTE VERDE	NO	0	0	0
60110	ISLA DEL COCO	NO	0	0	0
60111	COBANO	NO	0	0	0
60112	CHACARITA	SI	1	36	703.85
60113	CHIRA	NO	0	0	0
60114	ACAPULCO	NO	0	0	0
60115	EL ROBLE	SI	1	52	892.48
60116	ARANCIBIA	NO	0	0	0
60201	ESPIRITU SANTO	NO	0	0	0
60202	SAN JUAN GRANDE	NO	0	0	0
60203	MACACONA	NO	0	0	0
60204	SAN RAFAEL	NO	0	0	0
60205	SAN JERONIMO	NO	0	0	0
60301	BUENOS AIRES	SI	0	0	0
60302	VOLCAN	NO	1	53	742.4
60303	POTRERO GRANDE	SI	2	23	319.16

60304	BORUCA	NO	0	0	0
60305	PILAS	NO	0	0	0
60306	COLINAS	NO	0	0	0
60307	CHANGUENA	NO	0	0	0
60308	BIOLLEY	NO	3	39	525.97
60309	BRUNKA	NO	0	0	0
60401	MIRAMAR	NO	0	0	0
60402	UNION	NO	0	0	0
60403	SAN ISIDRO	NO	0	0	0
60501	PUERTO CORTES	NO	0	0	0
60502	PALMAR	SI	1	0	1.89
60503	SIERPE	NO	0	0	0
60504	BAHIA BALLENA	NO	0	0	0
60505	PIEDRAS BLANCAS	NO	0	0	0
60506	BAHIA DRAKE	NO	0	0	0
60601	QUEPOS	SI	1	187	4,169.00
60602	SAVEGRE	NO	0	0	0
60603	NARANJITO	NO	1	8	111.11
60701	GOLFITO	NO	0	0	0
60702	PUERTO JIMENEZ	NO	1	30	529.75
60703	GUAYCARA	SI	0	0	0
60704	PAVON	SI	0	0	0
60801	SAN VITO	SI	1	7	86.14
60802	SABALITO	SI	0	0	0
60803	AGUABUENA	NO	0	0	0
60804	LIMONCITO	NO	0	0	0
60805	PITTIER	NO	0	0	0
60901	PARRITA	SI	0	0	0
61001	CORREDOR	SI	0	0	0
61002	LA CUESTA	NO	0	0	0
61003	CANOAS	NO	0	0	0
61004	LAUREL	SI	2	171	3,377.37

61101	JACO	SI	0	0	0
61102	TARCOLES	NO	2	85	1,761.56
70101	LIMON	SI	2	1,100	4,346.32
70102	VALLE DE LA ESTRELLA	SI	0	0	0
70103	RIO BLANCO	SI	0	0	0
70104	MATAMA	NO	0	0	0
70201	GUAPILES	SI	0	0	0
70202	JIMENEZ	NO	0	0	0
70203	RITA	SI	0	0	0
70204	ROXANA	SI	0	0	0
70205	CARIARI	SI	1	36	650.51
70206	COLORADO	NO	0	0	0
70207	LA COLONIA	NO	0	0	0
70301	SIQUIRES	SI	2	213	4,219.74
70302	PACUARITO	SI	0	0	0
70303	FLORIDA	NO	0	0	0
70304	GERMANIA	NO	0	0	0
70305	CAIRO	NO	0	0	0
70306	ALEGRIA	NO	0	0	0
70401	BRATSI	SI	3	313	3,707.23
70402	SIXAOLA	SI	0	0	0
70403	CAHUITA	SI	0	0	0
70404	TELIRE	SI	3	269	3,387.36
70501	MATINA	SI	0	0	0
70502	BATAN	SI	0	0	0
70503	CARRANDI	SI	2	24	437.61
70601	GUACIMO	SI	3	128	2,315.39
70602	MERCEDES	NO	0	0	0
70603	POCORA	NO	1	174	3,312.94
70604	RIO JIMENEZ	SI	0	0	0
70605	DUACARI	NO	1	139	3,003.44
Totales			123	23,279	130,193.00

Fuente: Elaboración propia, con base en los datos del Atlas CR, TEC 2014, BANHVI 2014 – 2017 y MIDEPLAN 2017.



## Anexo 7. Principales cambios en la normativa del sector vivienda, urbanismo y otros.

Institución	N°	Nombre de la norma (Título)	Publicación	Resumen
Poder Legislativo	9497	Reforma del Artículo 50 de la Ley N°. 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), de 13 de noviembre de 1986, para mejorar la atención de las familias damnificadas por emergencias	21/11/2017 18:00	Crea la posibilidad de entregar un segundo bono a familias que ya han recibido el beneficio pero que, por una situación especial de emergencia, perdieron su vivienda.
Poder Legislativo	9482	Modificación de la Ley N°. 833, Ley de Construcciones, y sus reformas, de 2 de noviembre de 1949	16/10/2017 18:00	Actualiza los montos de las multas por infracción. Pasa de multas de dos colones (2.00) a cien (100.00) colones por infracciones a las reglas de dicha ley a multas de cinco (5%) a diez por ciento (10%) de un salario base. Modifica también lo referente a "obra menor" que antes se refería a construcciones y/o reparaciones de no más de cinco mil colones (¢5000) y ahora se refieren a obras que no sobrepasen los diez (10) salarios base, ordenando a las municipalidades a crear un reglamento específico para este tipo de obras.
Poder Legislativo	9351	Ley para garantizar el buen uso de la Vivienda de Interés Social	23/5/2016 18:00	Prohíbe que se traspasen o alquilen inmuebles concebidos bajo algún subsidio de vivienda para un fin distinto al habitacional. Se añade como falta: "...cuando se determine que uno o varios de esos propietarios destinan los inmuebles al desarrollo de actividades ilegales o contrarias a la moral o el orden público...", de cometerse alguna de las faltas señaladas en el art. 169, el Estado tiene el derecho de cobrar un reintegro del monto del subsidio Por otra parte, con esta ley, se autoriza al BANHVI para realizar los procedimientos administrativos pertinentes para cobrar cualquier suma adeudada a su favor a aquellas personas beneficiarias que hayan incurrido en alguna de las faltas.
Poder Legislativo	9295	Adición del inciso d) al Artículo 2 de la Ley N°. 8957, Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, de 17 de junio de 2011	20/7/2015 18:00	Se flexibiliza la norma permitiendo el aprovechamiento de lotes no solo para crecimiento vertical sino también en horizontal.
Poder Legislativo	9286	Reforma integral de la Ley N°. 7495, Ley de Expropiaciones, de 3 de mayo de 1995, y sus reformas	2/3/2015 18:00	Modificaciones menores de redacción dentro de las cuáles está la disminución del tiempo de desalojo de los propietarios (pasa de 2 meses a 15 días) y la obligación por parte del Registro Nacional a dar trato preferente a los trámites relativos a expropiaciones.
Poder Legislativo	9224	Autorización a la municipalidad de La Cruz para que segregue en lotes un inmueble de dominio privado de su propiedad y los done a personas de escasos recursos	6/4/2014 18:00	"Autoriza a la Municipalidad de La Cruz para que segregue en lotes el inmueble de dominio privado de su propiedad... que mide 13954,52 m <sup>2</sup> y los done a las personas de escasos recursos."
INVU	6296	Manual de planes reguladores como instrumento de ordenamiento territorial	14/12/2017	Es una guía con una estructura bien detallada y completa sobre el proceso de elaboración de los planes reguladores, espera facilitar y orientar de mejor forma a los gobiernos locales y así agilizar la aprobación de los mismos minimizando la posibilidad de errores o inconsistencias.
INVU	6271	Reforma Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	28/7/2017	Simplifica la comercialización de los planes del Sistema de Ahorro y Préstamo. Los ingresos por concepto de comisiones por venta de contratos que realice el INVU ahora serán parte de los ingresos corrientes de la Institución.
INVU	6259	Reglamento de Renovación Urbana	1/6/2017	Regula, y por ende autoriza la rehabilitación, remodelación o regeneración de "áreas urbanas disfuncionales. Permite, a través de lo que llaman un "plan proyecto" proponer a o desde los gobiernos locales propuestas de intervención además de especificar los procedimientos de gestión, ejecución, fiscalización y aplicación de normas excepcionales asociadas a dichas propuestas.
INVU	6233	Deroga Reglamentos del Sistema de Ahorro y Préstamo	16/1/2017	Deja sin efecto la normativa previa asociada a las Entidades Comercializadoras y Agencias encargadas de Colocación de los planes del Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) del Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU).
INVU	6201	Modificación de las líneas de crédito Ley 8448 y superávit libre	12/7/2016	Se determinó la necesidad de variar las condiciones financieras con el fin de adecuarse a las condiciones del mercado actual.
BANHVI	67	Reforma Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda	08/11/2017	Modificación que aumenta el tope de los ingresos familiares de 1.5 salarios mínimos a 3 salarios mínimos, reconociendo la condición de "pobreza coyuntural" a la que se ven expuestas muchas familias cuando viven una situación de emergencia, aunque mantengan los mismos ingresos, éstos deben dirigirse a la compra de enseres por un periodo importante de tiempo.
BANHVI	61	Reglamento para la atención de denuncias planteadas ante la Auditoría Interna del Banco Hipotecario de la Vivienda	20/9/2017	Normativa que busca agilizar y mejorar los mecanismos para presentación de denuncias ante la auditoría interna del BANHVI.
BANHVI	52	Reforma al Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda	21/8/2017	Art. 8 - Excepciones para otorgamiento de los beneficios del FOSUVI a familias en las que alguno de sus miembros aparezca como propietario de un inmueble, se añade como circunstancia de excepción: "...cuando la propiedad... Constituye un derecho no localizable, o la totalidad de la finca no es apta para construcción de vivienda, por haber sido afectada por caso fortuito, fuerza mayor o situaciones de emergencia en general." Art. 36 - El estudio del trabajador social ahora podrá ser sustituido con la Ficha de Información Social (FIS) del IMAS, siempre que la información no tenga más de dos años desde su última actualización. Los documentos recibidos por las Entidades Autorizadas antes de su vencimiento ahora tendrán un año de vigencia siempre y cuando presenten la fecha de recibido.
BANHVI	50	Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas Sistema Financiero Nacional para la Vivienda	13/7/2017	Crea la figura de inspector de obras que será asumida por el fiscal de inversión.
BANHVI	66	Procedimiento para la Verificación de Costos para Proyectos Financiados al Amparo de la Ley N° 7052 en la Modalidad de Compra de Terreno en Verde, Construcción de Obras de Infraestructura y Viviendas (Formularios S-001)	19/9/2016	Mecanismo que regula el manejo de fondos estableciendo una metodología de revisión para los proyectos de Bono Familiar de Vivienda, entendiendo que las condiciones de los proyectos pueden variar pero que debe prevalecer el criterio de razonabilidad. En el mismo procedimiento, se establece que se harán revisiones anuales para evaluar la efectividad de la herramienta.

BANHVI	Acuerdo: 1	Reforma del acuerdo N° 2 de la sesión 01-2011 del 3 de enero de 2011	-	Se establece que en aquellas entidades autorizadas de menor tamaño que no posean Auditoría Interna, serán los jefes los responsables de rendir cuentas por el control interno aportando pruebas sustantivas del manejo de los recursos del FOSUVI a Auditores Externos.
BANHVI	73	Reglamento de Acciones Correctivas en cuanto al Trámite de Proyectos de Vivienda ante la Dirección FOSUVI	23/11/2015	Su objetivo es mejorar el desempeño tanto de la institución bancaria como de las Entidades Autorizadas (EA), vinculadas con el trámite de solicitudes para proyectos de vivienda ante la Dirección del FOSUVI. Parte de las acciones correctivas que se incluyen es enviar trimestralmente a las EA informes con la cantidad de expedientes rechazados y la razón por la que fueron rechazados, además se plantea fortalecer los procesos de capacitación del BANHVI a las EA, comunicar de forma efectiva cualquier cambio pertinente al proceso de solicitud a las EA, presentar un informe anual a la Junta Directiva sobre el desempeño de las EA, entre otras
BANHVI	Acuerdo: 2	Aplicación del artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda	17/9/2015	Sobre el rendimiento de garantía de cumplimiento por parte de los desarrolladores de vivienda, se define la obligación de las EA a rendir una retención por concepto de garantía por un monto no menor al 5% del precio de todas las obras constructivas, así mismo se especifica el detalle de cómo se reembolsará dicha garantía.
BANHVI	Acuerdo: 5	Establece las condiciones del Financiamiento para los Gastos de Formalización del Bono Familiar de Vivienda	5/3/2015	Se acuerda que para casos clasificados como "Pobreza extrema", BANHVI financia el 90%; para casos clasificados en "Pobreza", BANHVI financia el 70% y para casos clasificados en "No Pobreza", BANHVI financia el 50% de los gastos de formalización. Con independencia de la calificación de las familias, el BANHVI financiará el 100% de los gastos de formalización, cuando se trate de operaciones del Programa de Vivienda Indígena, emergencias y cuando la familia complemente el monto del Bono recomendado al amparo del artículo 59, con un crédito hipotecario de largo plazo o un aporte en efectivo.
ICT	5972	Manual de elaboración de planes reguladores costeros en la Zona Marítimo Terrestre	8/11/2017	Instrumento guía para los procesos de elaboración de planes reguladores, pero con las condiciones especiales de las Zonas Marítimo-Terrestres
Servicio Nacional de Aguas Subterráneas Riego y Avenamiento	Acuerdo: 4975	Metodología General para la Elaboración de los estudios Hidrogeológicos para los Planes Reguladores	16/7/2015	Su principal objetivo es regular y orientar los estudios hidrogeológicos necesarios a tomar en cuenta en la elaboración de los Planes Reguladores.
Poder Ejecutivo	Decreto Ejecutivo: 39150	Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores	11/8/2015	Entrega una serie de herramientas a los gobiernos locales por un periodo de 5 años, que se traducen en "licencias temporales" para flexibilizar los requisitos para la aprobación de los Planes Reguladores Locales y Costeros en materia ambiental, que espera agilizar la aprobación de lo ya existente, pero dejando abierto el compromiso de actualización por medio de modificaciones a dichos documentos
Poder Ejecutivo	Decreto Ejecutivo: 38782	Reglamento para agilizar las acciones de revisión y aprobación de planes reguladores locales y costeros	13/11/2014	Su principal objetivo fue la creación de una Comisión Interinstitucional conformada por representantes del MIVAH, MIDEPLAN, MINAE, MAG, INVU, SENARA y SETENA que dictara una serie de acciones concretas enfocadas a agilizar la aprobación de los planes reguladores locales y costeros en un plazo no mayor de 45 días hábiles

Fuente: Elaboración propia.

## Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá - Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. (2013). *1 Edición. Sentido Urbano. Una mirada al espacio público de Bogotá.* Obtenido de <https://www.dadep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/https://www.dadep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/SENTIDO%20URBANO1.pdf>
- Asamblea Legislativa . (05 de 05 de 2015). *Reforma a la Ley 8957 de creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia.* Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=70954&nValor3=101120&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=70954&nValor3=101120&strTipM=FN)
- Asamblea Legislativa. (11 de 11 de 2014). *Ley 9286. Reforma integral de la ley N° 7495, Ley de Expropiaciones.* Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=78853&nValor3=99483&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=78853&nValor3=99483&strTipM=TC)
- Asamblea Legislativa. (09 de 03 de 2016). *Ley para garantizar el buen uso de la vivienda de Interés Social.* Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=81575&nValor3=104068&strTipM=TC&IResultado=7&nValor4=1&strSelect=sel](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=81575&nValor3=104068&strTipM=TC&IResultado=7&nValor4=1&strSelect=sel)
- Asamblea Legislativa. (26 de 09 de 2017). *Ley 9482. Reforma a la Ley de Construcciones.* Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma\\_afectaron\\_Consulta.aspx?param1=NRR&nValor1=1&nValor2=36307&nValor3=0&nValor5=&strTipM=NF](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma_afectaron_Consulta.aspx?param1=NRR&nValor1=1&nValor2=36307&nValor3=0&nValor5=&strTipM=NF)
- Asamblea Legislativa. (21 de 11 de 2017). *REFORMA DEL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N°. 7052, LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI (BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA), DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986, PARA MEJORAR LA ATENCIÓN DE LAS FAMILIAS DAMNIFICADAS POR EMERGENCIAS.* Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=85375&nValor3=110348&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=85375&nValor3=110348&strTipM=TC)
- Asamblea Legislativa de Costa Rica. (17 de 06 de 2011). Ley 8957, del 17 de junio del 2011. Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia. San José.
- Asamblea Legislativa de Costa Rica. (20 de 07 de 2015). Ley 9295, del 20 de julio del 2015. Adición de inciso D) al artículo 2, de la Ley 8597, Creación de un bono para segunda vivienda familiar, que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, de 17 de junio de 2011. San José.

- Banco Central de Costa Rica. (01 de 04 de 2018). Estadísticas de colocación de crédito del sistema financiero al sector privado no financiero. San José.
- Banco Central de Costa Rica. (13 de 04 de 2018). *Indicadores económicos*. Obtenido de <https://www.bccr.fi.cr/seccion-indicadores-economicos/indicadores-econ%C3%B3micos>
- BANHVI. (03 de 02 de 2014). *Reforma Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda y Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=76660&nValor3=95800&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=76660&nValor3=95800&strTipM=TC)
- BANHVI. (05 de 03 de 2015). *Establece las condiciones del Financiamiento para los Gastos de Formalización del Bono Familiar de Vivienda*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=79277&nValor3=100220&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=79277&nValor3=100220&strTipM=TC)
- BANHVI. (11 de 23 de 2015). *Reglamento de Acciones Correctivas en cuanto al Trámite de Proyectos de Vivienda ante la Dirección FOSUVI*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=80813&nValor3=102682&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=80813&nValor3=102682&strTipM=TC)
- BANHVI. (19 de 09 de 2016). *Procedimiento para la Verificación de Costos para Proyectos Financiados al Amparo de la Ley N° 7052 en la Modalidad de Compra de Terreno en Verde, Construcción de Obras de Infraestructura y Viviendas (Formularios S-001)*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=82803&nValor3=106052&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=82803&nValor3=106052&strTipM=TC)
- BANHVI. (13 de 07 de 2017). *Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=84616&nValor3=109260&strTipM=TC&IResultado=1&nValor4=1&strSelect=sel](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=84616&nValor3=109260&strTipM=TC&IResultado=1&nValor4=1&strSelect=sel)
- BANHVI. (20 de 07 de 2017). *Reforma al Art. 8 y Art. 36, Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84646&nValor3=109296&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84646&nValor3=109296&strTipM=TC)
- BANHVI. (24 de 08 de 2017). *Reglamento para la atención de denuncias planteadas ante la Auditoría Interna del Banco Hipotecario de la Vivienda*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84646&nValor3=109296&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84646&nValor3=109296&strTipM=TC)

eto.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84815&nValor3=109560&strTipM=TC

- BANHVI. (23 de 04 de 2018). *Publicaciones. Memorias 2010 - 2017*. Obtenido de <http://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/memorias.aspx>
- BANVI. (03 de 02 de 2014). *Reforma Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda y Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=76660&nValor3=95800&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=76660&nValor3=95800&strTipM=TC)
- Bomberos de Costa Rica. (2018). Estadísticas de incendios residenciales 2013 - 2017.
- Borja, J. (1998). Ciudadanía y Espacio Público. *Urbanitats, No. 7: Ciutat real, ciutat ideal. Significat i funció a l'espai urbà modern*. Obtenido de <http://urban.cccb.org/urbanLibrary/htmlDbDocs/A011-B.html>
- Camacho, M. (28 de 05 de 2018). Directora FOSUVI, BANHVI. (F. S. Castro, Entrevistador)
- Carrión M., F. (2016). *El Espacio Público es una Relación, no un Espacio. En: "La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada"*. México: UNAM.
- CFIA. (2013). *Guía para el Diseño y la Construcción del Espacio Público en Costa Rica*. Costa Rica: Editorial Lithosiac.
- CFIA. (28 de 03 de 2018). *Estadísticas de la construcción*. Obtenido de <http://www.cfia.or.cr/estadisticasCons.html>
- CGR. (2018). *Índice de Gestión Municipal. Resultados del período 2016 (Informe DFOE-DL-IF-00007-2017)*. Obtenido de [https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docsweb/rev\\_dig/inf\\_opinion/2016/igm2016.pdf](https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docsweb/rev_dig/inf_opinion/2016/igm2016.pdf)
- CGR. (2018). *Sistema de Información sobre Planes y Presupuestos (SIPP)*. Obtenido de <https://cgrweb.cgr.go.cr/pr02/f?p=150220:9:::NO::>
- CNPU. (2018). *Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018 - 2030*. Obtenido de <https://www.mivah.go.cr/PNDU.shtml>
- dhpedia.wikispaces.com. (2018). *Declaración de Derechos Humanos Emergentes*. Obtenido de <https://dhpedia.wikispaces.com/file/view/Declaraci%C3%B3n+universal+de+derechos+humanos+emergentes.pdf>
- Foro Social Mundial. (2003). *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*. Obtenido de [hic-gs.org/content/Online/Crta\\_derecho\\_ciudad-ESP.doc](http://hic-gs.org/content/Online/Crta_derecho_ciudad-ESP.doc)
- FUPROVI. (2016). *Informe Nacional: Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano, 2016*. Moravia, San José.
- FUPROVI. (2017). *Situación del Sector Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica*. Moravia, San José.

- dhpedia.wikispaces.com. ((s. f.). ). *Declaración de Derechos Humanos Emergentes*.  
Obtenido de <https://dhpedia.wikispaces.com/file/view/Declaraci%C3%B3n+universal+de+derechos+humanos+emergentes.pdf>
- ICT. (2017). *Manual de elaboración de planes reguladores costeros en la Zona Marítimo Terrestre*. Obtenido de <http://www.ict.go.cr/es/documentos-institucionales/legislaci%C3%B3n-de-empresas/leyes-y-reglamentos/641-manual-para-la-elaboracion-de-planes-reguladores-costeros-en-la-zona-maritimo-terrestre/file.html>
- INEC. (2018). Estadísticas de los permisos de construcción 2013 - 2017.
- INEC. (2018). *Estadísticas y Proyecciones de Población 2011-2025*. Obtenido de [http://www.inec.go.cr/poblacion/estimaciones-y-proyecciones-de-poblacion?keys=Distrito&shs\\_term\\_node\\_tid\\_depth=All&field\\_perodo\\_tid=All&field\\_anio\\_documento\\_value%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=](http://www.inec.go.cr/poblacion/estimaciones-y-proyecciones-de-poblacion?keys=Distrito&shs_term_node_tid_depth=All&field_perodo_tid=All&field_anio_documento_value%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=)
- INEC. (12 de 04 de 2018). *Sistema de consultas. Indicadores de la ENAHO 2010 - 2017*. Obtenido de <http://www.inec.go.cr/sistema-de-consultas>
- INEC. (16 de 02 de 2018). *Sistema de consultas. Indicadores del Censo 2011*. Obtenido de <http://sistemas.inec.cr:8080/bincri/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=2011&lang=esp>
- INVU. (1954). *Reglamento de Renovación Urbana*. Obtenido de <http://consulta.gobiernoabierto.go.cr/wp-content/uploads/2017/02/RRU-Consulta-P%C3%ABblica.pdf>
- INVU. (2016). *Acuerdo 6201. Modificación de las líneas de crédito Ley 8448 y superávit libre*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81899&nValor3=104654&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=81899&nValor3=104654&strTipM=TC)
- INVU. (2017). *Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial*. Obtenido de [http://www.invu.go.cr/prensa/comunicados/Manual\\_PR.PDF](http://www.invu.go.cr/prensa/comunicados/Manual_PR.PDF)
- INVU. (22 de 08 de 2017). *Modificación de las tasas de interés*. Obtenido de <https://invuvivienda.com/tasa-interes-planes-invu-baja-del-9-7/>
- INVU. (07 de 06 de 2017). *Reglamento de renovación urbana*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC)
- Jiménez, R. A. (2017). *Planificación Urbana en Costa Rica. Apuntes sobre nuestra forma de hacer ciudad en el último siglo*. Obtenido de <https://urbe21blog.wordpress.com/2017/01/08/planificacion-urbana-en-costa-rica/>

- Leandro, M. (2014). Potencial del Espacio Público como Facilitador de Bienestar y Salud Mental. *Revista Costarricense de Psicología*. Vol. 33, N.º 1, 31-45. ISSN 0257-1439.
- López Aranguren, L. (2009). *Entrevista refererida en: "Espacio público como lugar de construcción de Ciudadanía"*. Obtenido de <http://urbanohumano.org/blog/2011/03/30/espacio-publico-como-lugar-de-construccion-de-ciudadania/>
- López de Lucio, R. (2000). *El Espacio Público en la Ciudad Europea: Entre la Crisis y la Iniciativa de Recuperación. Implicaciones para Latinoamérica*. Obtenido de <http://www.etsav.upc.es/personals/monclus/cursos/lucio.htm>
- MIDEPLAN. (2014). *Plan Nacional de Desarrollo 2015 - 2018 Alberto Cañas Escalante*. Obtenido de <https://documentos.mideplan.go.cr/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/cd1da1b4-868b-4f6f-bdf8-b2dee0525b76/PND%202015-2018%20Alberto%20Ca%C3%B1as%20Escalante%20WEB.pdf>
- MIDEPLAN. (2018). *Índice de Desarrollo Social 2017*. San José.
- MINAE-MAG-MIVAH-MIDEPLAN. (2015). *Reglamento para agilizar las acciones de revisión y aprobación de planes reguladores locales y costeros*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=78820&nValor3=99439&strTipM=TC&IResultado=7&nValor4=1&strSelect=sel](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&param2=1&nValor1=1&nValor2=78820&nValor3=99439&strTipM=TC&IResultado=7&nValor4=1&strSelect=sel)
- MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR. (2015). *Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores*. Obtenido de [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=80064&nValor3=101498&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=80064&nValor3=101498&strTipM=TC)
- MIVAH - BANHVI. (10 de 2014). *Elaboración e implementación de un plan de mejora regulatoria y simplificación de trámites*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Documentos/tramites/PMR\\_2015\\_tramites\\_vivienda\\_MIVAH\\_BANHVI.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/tramites/PMR_2015_tramites_vivienda_MIVAH_BANHVI.pdf)
- MIVAH. (2012). *Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012 a 2040. Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda de la República de Costa Rica Sitio*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Informes\\_Gestion/Inf\\_Ges\\_Min\\_Irene\\_Campos/PNOT\\_2012-10-22\\_Aprobada.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Informes_Gestion/Inf_Ges_Min_Irene_Campos/PNOT_2012-10-22_Aprobada.pdf)
- MIVAH. (2012). *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas\\_directrices\\_planes/PNVAH\\_2013-2030.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_2013-2030.pdf)
- MIVAH. (2013). *Plan Nacional de Ordenamiento Territorial 2014 a 2020*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas\\_directrices\\_planes/pnot/PLA NOT\\_2013-12-03.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/pnot/PLA NOT_2013-12-03.pdf)

- MIVAH. (03 de 05 de 2018). *Emergencias y prevención de riesgos. Guía para los afectados*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Emergencias\\_Guia\\_Afectados.shtml](https://www.mivah.go.cr/Emergencias_Guia_Afectados.shtml)
- MIVAH. (29 de 06 de 2018). Estado actual planes reguladores urbanos 2018. Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial. San José.
- MIVAH. (2018). *Memoria Institucional 2017 - 2018*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA\\_2017-2018\\_MIVAH.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2017-2018_MIVAH.pdf)
- MIVAH. (15 de 05 de 2018). *Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018 - 2013: en Consulta Pública*. Obtenido de [https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas\\_directrices\\_planes/PNDU/PNDU\\_Consulta\\_Publica.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNDU/PNDU_Consulta_Publica.pdf)
- MIVAH. (03 de 10 de 2018). *Reporte de familias afectadas*. Obtenido de [https://exnet.mivah.go.cr/emerg\\_reportes/](https://exnet.mivah.go.cr/emerg_reportes/)
- Municipalidad de Tibás. (2018). *Plan Regulador de Tibas*. Obtenido de <http://www.munitibas.go.cr/index.php/plan>
- Muñoz A. , M. (2006). *El Consultor de los Ayuntamientos. "Código de Urbanismo, Tomo II"*. España: Wolters Kluwer España S.A.: 2da. Edición.
- OUGAM. (2011). *La Gran Área Metropolitana. Universidad de Costa Rica*. Obtenido de [www.ougam.ucr.ac.cr](http://www.ougam.ucr.ac.cr)
- Pérez, M. (24 de 05 de 2018). Exviceministra de Vivienda Administración Solís Rivera. (F. S. Castro, Entrevistador)
- Pérgolis, J. C. (1995). *Las Otras Ciudades*. Bogotá, Colombia.: Editorial Universidad Nacional.
- Picado, C. (19 de 04 de 2018). Director de Planeamiento Estratégico, CNE. . (F. Solano, Entrevistador)
- PNUD. (2015). *Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)*. Obtenido de Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible: <http://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>
- Ramírez K., P. (2016). *La Reinención del Espacio Público en la Ciudad Fragmentada*. México.: UNAM.
- SENARA. (2015). *Metodología General para la Elaboración de los estudios Hidrogeológicos para los Planes Reguladores*.
- Solano, F. (2013). Construyendo viviendas y destruyendo ciudades. En Los lugares del hábitat y la inclusión. FLACSO-CLACSO-MIDUVI. Quito, Ecuador.
- TEC. (2014). Atlas Cartográfico de Costa Rica.
- TSE. (1998). *Código Municipal*. Obtenido de <http://www.tse.go.cr/pdf/normativa/codigomunicipal.pdf>
- Vargas, O. (18 de 05 de 2018). Director Ejecutivo CFIA. (F. S. Castro, Entrevistador)



